



**INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024
FOR BAKKELY BORETTSLAG**

**ONSDAG 22.05.24 KL 18.00
RØDTVET SKOLE/BESSA.
AVSTEMMINGEN VIL VÆRE DIGITAL.**

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

FOR BAKKELY BORETTSLAG

Møtested: Rødtvet Skole, Bessa

Dato: Onsdag 22.05.2024

Tid: kl.18:00

Det er også mulig å delta via videolenke:

<https://us06web.zoom.us/j/94361666518?pwd=TEtsbS9Od1gzNE5VRm5SeXR0dUppZz09>

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har vedtaksforslag eller innlegg eksisterende saker på årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: Det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og e-post, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering	3
Sak 2: Styrets årsberetning for 2023	3
Sak 3: Regnskap 2023	3
Sak 4: Forbud mot fyrverkeri (Vedtektsendring)	3
Sak 5: Flere vedtektsendringer	4
Sak 6: Forbud mot røyking på balkong (Vedtektsendring)	5
Sak 7: Begrense styrets økonomiske handlingsrom (vedtektsendring)	6
Sak 8: Styrehonorar for foregående periode	7
Sak 9: Styrehonorar for neste periode	7
Sak 10: Personvalg	8
Vedlegg 1: Styrets årsrapport	9
Vedlegg 2: Regnskap 2023 og budsjett 2024	21
Vedlegg 3: VEDTEKTER FOR BAKKELY BORETTSLAG	34
Vedlegg 4: Kandidater til verv	46
Vedlegg 5: Saksfremlegg, Sak 7	49

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag til vedtak:

"Kristoffer G. Skappel velges til møteleder. Robin Algunerhan og Nina Engbakken signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsberetning for 2023

Lagt frem av styret

Se vedlegg1: «styrets årsberetning»

Styrets forslag til vedtak:

"Styrets rapport for foregående år godkjennes."

Sak 3: Regnskap 2023

Lagt frem av styret

Se vedlegg2, Regnskap og budsjett

Inntekter	17,1MNOK	som budsjettert
Utgifter	20,5 MNOK	(mot budsjettert 30,5 MNOK)
Driftresultat:	-3,3 MNOK	(mot budsjettert -13,3 MNOK)

Årsresultat etter renter: -4,4 mnok mot budsjettert -14,9 MNOK

Forslag til vedtak:

«Regnskapet for 2023 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital»

Sak 4: Forbud mot fyrverkeri (Vedtektsendring)

Lagt frem av styret

Styret ønsker å stanse oppskyting av fyrverkeri i borettslagets område på grunn av bekymring for sikkerheten. Mange som skyter fyrverkeri retter det direkte mot høye blokker, noe som har resultert i skader på balkongglasset. Heldigvis har ingen mennesker blitt truffet. På grunn av dette har to balkongvinduer blitt skadet. Styret ønsker derfor å innføre et forbud mot skyting av fyrverkeri i borettslagets område.

Styrets forslag til avstemming:

Følgende legges inn i vedtektenes 4.1:

«Det er ikke lov å benytte seg av fyrverkeri verken fra balkonger eller på fellesarealer, annet enn håndholdt stjerneskudd.»

Sak 5: Flere vedtektsendringer

Lagt frem av styret.

Se vedlegg 3 hvor vedtektene med styrets endringsforslag foreligger.

Styret har lagt frem flere endringsforslag i vedtektene og vil gjennomgå disse i generalforsamling. Alle endringene ligger vedlagt med fargekoding av hva som er foreslått lagt til og hva som er foreslått fjernet:

- Fjerner referanse til vaktmesterleilighet
- Gir forretningsfører mulighet til å godkjenne ny eier
- Bedre definisjoner og begreper, eksempelvis bruksoverlating
- Presisering av at eier må søke FØR bruksoverlating.
- Presisering av hva som skjer dersom borettslaget ikke får tilgang til bolig for nødvendig vedlikehold.
- Presisere hvordan styret skal legge frem vedlikeholdsplan
- Presisere nyttefordeling av felleskostnader til internett og trappevask
- Lage egen fakturalinje for lånekostnader på fakturaen til eier (ingen kostnadsøkning, kun presisering på faktura), samt reduksjon/økning av rentekostnader ved renteøkning uten å varsle.
- Fjerner direkte lovreferanser der dette ikke gir bedre oversikt for leseren.
- Definerer hvordan varsel til generalforsamling skal skje
- Flere presisjoner og forklaring av vedtektene
- Behandle årsberetning istedet for godkjenne
- Presisere at vedlikeholdsplan skal legges fram med årsberetning hvert år
- endret fra forman til styreleder
- redusere fra 3 til 1 varamedlem
- Endre fra 4 til 3 ordinære styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets forslag til vedtekter vedtas som nye vedtekter. §4.1 behandles som egen sak 6.»

Sak 6: Forbud mot røyking på balkong (Vedtektsendring)

Lagt frem av styret. Gjelder vedtektenes, § 4.1 BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD: Andelseiers bruk.

Denne saken er skilt ut fra resten fordi styret vil ha behandlet denne saken for seg. Styret foreslår å legge til følgende tekst i vedtektene:

Det er ikke lov å røyke på balkongen da dette vil være til alvorlig sjenanse for naboene.

Styret har mottatt mange klager på røyking på balkonger. Røyking på balkong påvirker i mange tilfeller naboers helseplager og trivsel. Det er også et problem at askebeger som blir stående ute, ofte lukter sterkt som igjen også påvirker nabobalkongene.

Dette har ført til at enkelte beboere ikke har kunnet benyttet sine balkonger til rekreasjon og kleslufting, til tross for at de har rett til å gjøre det.

Bygningsmassen i Bakkely borettslag er utformet på en slik måte at det medfører at naboers røyking påvirker andre beboere. Balkonger er plassert mot hverandre og rett ovenfor hverandre, så røyking vil påvirke flere naboer.

Røyking innendørs vil ikke påvirkes av dette forslaget.

Styrets forslag til vedtak:

«Det er ikke lov å røyke på balkongen da dette vil være til alvorlig sjenanse for naboene.» legges til i vedtektenes §4.1.

Sak 7: Begrense styrets økonomiske handlingsrom (vedtektsendring)

Lagt frem av Ivar Sand – Se vedlegg 5 for saksfremlegg

Styrets redegjørelse

Styret er lovpålagt å utføre nødvendig vedlikehold og må allerede legge frem vedlikeholdsplan i henhold til vedtektene. Vi har mange store prosjekter som gjennomføres etter at det er lagt frem i generalforsamling. I tillegg har vi en lovpålagt vedlikeholdsplikt for å holde bygningsmassen i forsvarlig stand. Med dette forslaget vil det ofte bli nødvendig med ekstraordinær generalforsamling da mange av våre vedlikeholdsprosjekter vil overgå 1 million.

Styret mener at forslaget vil hindre styret i å gjøre jobben sin på en god måte og anbefaler å stemme ned forslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

Innsenders forslag til vedtak

«Alle saker som koster mer enn 1 million kroner, tas opp til votering på generalforsamlingen. Dette gjelder også saker som styret anses som nødvendige.»

Sak 8: Styrehonorar for foregående periode

Lagt frem av styret

Styret foreslår en økning fra 370.000kr til 450.000. Både mengden arbeid og ansvaret dette medfører tilsier at dagens styrehonorar er for lavt. Antall timer brukt på styrearbeid i 2023 overgår en normal arbeidssstilling med god margin og honoraret bør gjenspeile dette.

Styrets forslag til vedtak:

«For perioden 2023 til 2024 skal styret honoreres med kr 450.000.»

Sak 9: Styrehonorar for neste periode

Lagt frem av styret

I Bakkely har vi tradisjonelt avgjort om foregående styre skal få betalt, etter at jobben er gjort. Vi synes det er mer forutsigbart og rettferdig å vite på forhånd at vi får betalt for vervet. Med denne endringen vil det kanskje også bli lettere å rekruttere folk til styret.

Vi ønsker med dette å foreslå at vi på forhånd bestemmer styrehonoraret før perioden begynner.

Styrets forslag til vedtak:

«For perioden 2024 til 2025 skal styret honoreres med kr 450.000 og dette skal utbetales etter første kvartal 2025.»

Sak 10: Personvalg

Lagt frem av styret. Se vedlegg 4 for presentasjon av kandidatene.

Styrets leder	Saba Bahibi Kahsay	Valgt 2023 for 2 år
Styremedlem (1 år)	Elisabeth Backe-Hansen	På valg (Stiller som vara)
Styremedlem	Nina Engbakken	Valgt 2023 for 2 år
Styremedlem	Robin Algünerhan	På valg (stiller ikke til gjenvalg)
Styremedlem	Sigbjørn Martinsen	På valg (stiller ikke til gjenvalg)
Varamedlem	Sølvi Sørensen	På valg (stiller som styremedlem)
Varamedlem	Tsvetan Simeonov	På valg (stiller ikke til gjenvalg)

Elisabeth ønsker å gå av som styremedlem for å stille som vara og vervet er derfor på valg.

Følgende verv skal fylles:

Nåværende vedtekter

- 2 styremedlem for 2 år
- 1 Styremedlem for 1 år
- 3 Varamedlem

Foreslåtte vedtekter

- 2 Styremedlemmer for 2 år
- 1 Varamedlem for 1 år

Dersom vedtektene som foreslått blir vedtatt, vil kandidaten som er valgt til styremedlem 1 år utgå som styremedlem og alle andre vara enn 1.vara vil utgå.

Kandidater til styremedlem (2 år)

- Sølvi Sørensen (RV 34) Gjenvalg fra varamedlem til styremedlem 1år igjen
- Ine Nagel Holter (RV 69) Ny

Kandidater til varamedlem (1 år)

- Elisabeth Backe-Hansen: gjenvalg fra styremedlem til varamedlem 1 år igjen

Vedlegg 1: Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styrets leder	Saba Bahibi Kahsay	Rødtvetveien 34
Styremedlem	Elisabeth Backe-Hansen	Rødtvetveien 69
Styremedlem	Nina Engbakken	Rødtvetveien 71
Styremedlem	Robin Algünerhan	Rødtvetveien 69
Styremedlem	Sigbjørn Martinsen	Rødtvetveien 65
Varamedlem	Sølvi Sørensen	Rødtvetveien 34
Varamedlem	Tsvetan Simeonov	Rødtvetveien 30

Styrets medlemmer har bestått av fire kvinner og tre menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet eller legning ved valg og ansettelse. Varamedlemmene har deltatt på alle styremøter.

Det har ikke blitt oppnevnt en valgkomite dette året. Etter å ha undersøkt lovverket, innså vi at det ikke er lovpålagt å ha en valgkomite. Derfor har vi valgt å søke etter styremedlemmer selv.

Om borettslaget

Borettslaget består av 322 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 721 345, og ligger på Øvre Kalbakken i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 90, Bnr. 270, Bnr. 312

Borettslaget består av adressene Kristian Bogneruds vei 2, 4, 6 og 8 samt Rødtvetveien 30, 32, 34, 36, 38, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 57, 69 og 71.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet påvirker det ytre miljø. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har en vaktmester ansatt, samt to vikarer. Det er ikke registrert noen skader eller ulykker knyttet til arbeidsforholdet i 2023

Forretningsfører, revisor og vaktmester

Forretningsførselen i 2023 ble utført av SEFBO Forvaltning AS, og den autoriserte regnskapsføreren Yngve Abrahamsen hadde ansvaret for regnskapsførselen. Borettslagets revisor er BDO AS.

Borettslagets faste vaktmester er Niklas Holten Østborg. Tilkallingsvikarer benyttes ved behov.

Eierskifter

I 2023 ble det overdratt 29 leiligheter i borettslaget.

Styremøter

Styret har avholdt 17 ordinære styremøter i perioden, i tillegg til 6 ekstraordinære styremøter og arbeidsmøter med hele eller deler av styret for å organisere flere store pågående prosjekter, rydde dugnader og arbeide for å spare penger for borettslaget.

Henvelenderer

Det har vært mange henvelenderer og spørsmål om ulike saker til både styret og vaktmesteren. Vi setter pris på engasjementet, men oppfordrer alle om å søke informasjon på hjemmesiden vår, i informasjonsheftet og på infotavlen i oppgangen din, slik at styret kan fokusere på sine arbeidsoppgaver. Det er viktig at beboerne setter seg inn i vedtektene for å forstå hva som er styrets ansvar og hva som er beboernes ansvar. De fleste spørsmålene beboerne har, finnes allerede besvart i disse dokumentene.

Bomiljø

Styret ber hver enkelt beboer om å tenke over og ta ansvar for sitt lokalmiljø. Vi ønsker å skape trivsel både inne i fellesarealene og ute på fellesområdene, og ber derfor alle beboere om å gjøre det samme. Når reglene for blant annet avfallshåndtering, containere og fellesboder ikke følges, fører dette til betydelig søppel og skitt, noe som kan medføre ekstrakostnader for borettslaget og i verste fall økt husleie. Vennligst ta hensyn til dine naboer og følg våre husordensregler.

Avfall og sortering

I våre søppelsiloer skal det kun kastes sortert avfall i knyttede poser. Vennligst følg sorteringsveilederen til Oslo kommune. Papp må rives opp i mindre deler for at det skal bli plass. Nærmeste glass- og metallcontainer er lokalisert ved Narvesen ved Kalbakken T-bane. Skarpe gjenstander skal ikke kastes direkte i siloen for å unngå skade. Det er viktig å ta ansvar. Skade på siloene er svært kostbart for oss og påvirker våre felleskostnader.

Brannslukking

Hvert andre år blir manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat kontrollert i samsvar med forskrift om brannforebygging. Ifølge forskriften har andelseieren plikt til å få kontrollert slukkeutstyret når styret organiserer dette.

Fasadeendring

Styret har behandlet flere saker der beboere har malt dørene sine og gjort endringer på balkongen, inkludert å gjøre den om til et soverom ved å tette balkongglasset med paneler. Dette er i strid med reglene fastsatt av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, som ikke tillater slike endringer på balkonger. En fagperson må søke om tillatelse hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune før slike endringer eventuelt kan gjennomføres. Det er viktig at beboerne tar ansvar og unngår å gjøre endringer på fasaden, balkongen, dører og vinduer uten tillatelse.

Forsikring

Borettslagets husforsikring gjennom **Protector Forsikring** via Profinans har polisenummer 2860217.

I løpet av 2023 var det totalt 6 forsikringssaker. Vi ser en økning i vannskader forårsaket av oppadgående vannrør, tette avløpsrør og utette bad.

Vi minner om at det er et krav at baderommet er tett. Badene våre ble opprinnelig designet for bruk av badekar/dusjkabinett. Dersom du ikke har dokumentasjon på at ditt bad følger våtromsnormen, bør du benytte dusjkabinett/badekar med direkte avløp i sluket. Ettersom det ikke har vært gjennomført noen felles oppgraderinger av baderommene, ligger ansvaret for å hindre vanngjennomtrenging hos den enkelte andelseier.

Vi minner også om at alle som har installert vaskemaskin på kjøkkenet også må installere automatisk lekkasjestopper. Andelseieren vil bli gjort ansvarlig for egenandelen ved forsikringssaker dersom ansvaret for lekkasjen ligger hos dem.

Borettslaget har **skadedyrforsikring** gjennom Norsk Hussoppforsikring med kundenummer 1472802. Det var 2 saker med skadedyr i 2023, inkludert en sak med Sagtannet melbille og en sak med Skjeggkre. Begge sakene ble sanert på en tilfredsstillende måte. Vi anbefaler alle å ha en privat innboforsikring som dekker skade forårsaket av skadedyr, og å ta forhåndsregler ved reising. Husk å melde fra til styret tidlig dersom du mistenker at det er skadedyr i din leilighet eller i fellesområdene.

Rørfornyng

Garantien på rørforsterkning i avløpsrørene fra Proline utløper i løpet av desember 2024, og levetiden på rørstrekningen må derfor vurderes på nytt. Eventuell utbedring av rørstrekningen må prosjekteres basert på historikk og en grundig gjennomgang av rørene. Dette vil bli vurdert etter tilstandsrådets rapport er lagt frem.

Det har også vært vannlekkasje fra radiatorer. Husk å vedlikeholde radiatorene årlig og sjekke at ventilen fungerer som den skal. Ta kontakt med vaktmesteren hvis du mistenker at ventilen må byttes.

Fugler

Styret har mottatt klager på måker og skjærer i området fra både beboere og personer utenfor borettslaget. Derfor har vi investert i skremmeeffekter som skremselfugler, kunstig slange og installert duepigger på enkelte endevegger og tak som er tilgjengelige for fuglene. Vaktmesteren har også gjennomført flere inspeksjoner av taket for å sjekke om det har blitt påbegynt reirbygging.

Vi minner om at mating av fugler ikke er tillatt på våre områder. Dette kan føre til økt bestand av fugler og økt risiko for andre skadedyr som mus og rotter i våre boligblokker. Styret og vaktmestrene har observert at noen beboere ikke respekterer forbudet mot mating av fugler, og vi ber derfor alle inderlig om å bidra til å holde våre områder fri for skadedyr.

Hundelufting

Vi observerer at mange velger å lufte sine hunder på borettslagets plener. Det er ikke tillatt å lufte hunder på borettslagets grøntområde. Vi ber alle om å ta hensyn til dette. Dette er et brudd på husordensreglene, som igjen kan resultere i at tillatelsen til hundehold blir tilbaketrukket. Det vil bli satt opp skilt og gjerder.

Motorsykkelparkering

På grunn av støy og unødvendig kjøring innenfor bommene, ber styret andelseiere med motorsykkel om å parkere i gaten eller på oppmerkede MC-plasser og ikke foran våre inngangspartier. Parkering utenfor oppmerkede plasser kan medføre bøter og borttauing.

Vi ser også at noen hensetter motorsykler nærmest permanent på parkeringsplassene og bruker dem som oppbevaringsplass. Dette er ikke tillatt. Plassene for MC-parkering skal kun være for motorsykler som er i daglig bruk.

Mugg

Styret har i løpet av dette året fått rapporter om noen tilfeller av muggsopp i leilighetene. Etter undersøkelser har det blitt klart at disse leilighetene ikke har hatt tilstrekkelig lufting, det vil si at alle eller de fleste ventilene har vært lukket og til og med forseglet. Derfor er det svært viktig å holde ventilene, både på vegger og vinduer, åpne. Dette sikrer naturlig og god luftsirkulasjon i leilighetene og bidrar til å unngå slike problemer.

Oppussing av bad

Enkelte andelseiere ønsker å rehabilitere, og alle må kontakte styret på forhånd for instruksjoner og søknad hvis rehabiliteringen omfatter borettslagets felles rørstrekninger. Det er kun tillatt å benytte godkjente fagfolk, og ferdigattest (FDV) i henhold til våtromsnormen skal leveres til styret etter endt rehabilitering. Bytte av sluk kan refunderes med inntil 8 000 kr, mot fremleggelse av ferdigattest og spesifisert kvittering for bytte av sluk. Rehabilitering gjøres på eget ansvar og økonomisk risiko. Styret kan selvfølgelig ikke garantere at det ikke vil bli nødvendig med felles rehabilitering i fremtiden. I så fall vil det ikke bli gitt noen økonomisk erstatning til de som allerede har rehabilitert sitt bad.

Parkering

Borettslaget har 85 parkeringsplasser. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten, men søkes elektronisk via vår hjemmeside og tildeles etter venteliste. Parkering koster 150 kr per måned. Oppsigelse gjøres skriftlig til styret per e-post og har en måneds oppsigelse fra den 1. i hver måned. Det er ikke anledning til å ha både parkering og garasje samtidig. Ved inngåelse av avtale om garasjeplass refunderes ikke månedsbeløpet for parkering. Plassen kan ikke benyttes i perioden hvis andelseieren har overtatt garasjeplass.

Borettslaget har avtale med P-Service AS om parkeringskontroll på borettslagets område. Denne avtalen er kostnadsfri for borettslaget. Per 1. mai er det 2 ledige parkeringsplasser. Vi oppfordrer alle med parkeringsplass til å ta hensyn til naboene og være oppmerksomme på barn som leker. Vennligst hold svært lav fart på våre områder. Vi ønsker ingen ulykker.

Dugnad og container

Det ble gjennomført felles ryddedugnad med containere den 1. juni 2023. Styret hadde søkt og fått tilsagn fra Oslo kommune for gratis henting av farlig avfall, spesialavfall og elektronisk avfall. Dette sparer borettslaget for store ekstrakostnader. Det er viktig at alle følger retningslinjene for sortering for å unngå bøter.

Årets ryddedag er planlagt gjennomført den 12 juni 2024. Se oppslag i oppgangen for mer informasjon når det nærmer seg. Vi oppfordrer ellers alle til å levere avfall fortløpende hos Haraldrud Gjenvinning. Her kan alle privatpersoner levere gratis inntil 20 ganger i løpet av året ved bruk av appen Oslonøkkelen.

Trappevask

Etter å ha mottatt mange klager og gjort tidligere forsøk på å forbedre renholdsarbeidet, besluttet styret å be om anbud på renholdstjenester. Et godt tilbud ble mottatt fra Sefbo Renhold, som ikke bare lå omtrent på samme prisnivå som andre, men også ble vurdert å ha bedre renholdsprosedyrer. Sefbo Renhold er et større selskap med erfaring fra flere borettslag. De startet sitt renholdsarbeid den 26.01.24, og vi jobber kontinuerlig for å opprettholde en nærmere dialog med dem

For å sikre en effektiv håndtering av klager, ber vi om at alle klager rettes skriftlig til borettslagets e-postadresse, og vi oppfordrer gjerne til å legge ved bilder hvis det er mulig. Vi vil også minne om at det er viktig å ta inn dørmattene på torsdager slik at flatene kan bli grundig vasket.

TV og Internett

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette, kan du ringe Telenor på 915 09 000 eller besøke deres hjemmeside www.telenor.no.

Dekoderen T-We Boks leies av borettslaget av Telenor og skal derfor følge med leiligheten ved salg. Alle beboere kan nå sette sammen en pakke med internett- og TV-kanaler tilpasset den enkeltes behov. Hvis du ønsker en utvidet pakke, kan dette betales separat. Ny eier må registrere seg på Min side for å kunne velge kanaler og tilpasse pakken som ønsket. Det er viktig at dette gjøres ved overtagelse. Telenor økte prisen med 39 kroner per år og per beboer fra 01.03.24.

Vaskerier

Styret har mottatt klager angående kasting av klær og avfall. Det er ikke tillatt å kaste klær eller annet avfall i vaskeriets søppelpose. Det er kun tillatt å kaste lo fra filteret fra tørketrommelen. Rydd etter deg, og husk at den som går sist må feie gulvet. Husk å følge rutinene.

Låneforhold

I årsregnskapet står det oppført tre lån og alle er i Handelsbanken med løpetid på 30 år. De ble tatt opp i henholdsvis 2017, 2021 og 2023. Pr 31.12.2023 hadde alle lånene en rente på 5.70%. Sum langsiktig gjeld pr 31.12.23 var 30 751 372,-. For ytterligere informasjon vises det til note 16 i årsregnskapet.

Felleskostnader

På grunn av en generell prisøkning på flere økonomiske områder tok styret og forretningsfører en vurdering av sameiets økonomi og kom frem til at en økning av felleskostnadene var nødvendig for videre forsvarlig drift. Felleskostnadene økte med 10% fra 01.02.2024. Økningen skyldes høyere utgifter som kommunale avgifter, forsikring tv/bredbånd osv.

Kommentarer til årsregnskapet 2024

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 årsberetningen 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Totale inntekter i 2023 utgjorde kr 17 134 623,- mot budsjettert kr. 17 139 042,-. Innbetalte felleskostnader var på kr. 11 293 917,- og andre inntekter var på kr. 5 840 706,-. For ytterligere informasjon vises det til note 1 i årsregnskapet.

De totale driftskostnadene i 2023 var på kr 20 458 444,- mot budsjetterte driftskostnader på kr. 30 480 509. Det positive avviket skyldes i hovedsak at mye vedlikeholdsarbeid ikke kom med i regnskapet for 2023 og ble dermed lagt inn i budsjett for 2024.

Årets resultat viset ett underskudd på -4 428 728,- som styret foreslår ført til egenkapital.

Borettslaget disponible midler (arbeidskapital) pr. 31.12.2023 var på kr. 14 188 042,- som kommer frem av årsregnskapet.

Ellers vises det til de enkelte tallene og notene til årsregnskapet. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som kan påvirke årsregnskapet for 2023.

Kommentarer til budsjett for 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Budsjettet vises i egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Budsjettet viser samlende inntekter på kr. 19 113 323,- hvorav inntekter fra felleskostnader er på kr. 12 331 646,-. Høyere inntekter på felleskostnader skyldes økningen av felleskostnadene som ble gjort i februar 2024. Ellers er det budsjettert med en ekstraordinær innbetaling på 957 000,-, Dette er støtte fra kommunen i forhold til vedlikeholdsarbeid.

Budsjetterte samlede driftskostnader i 2024 er på kr. 27 803 550,-. En stor del av dette skyldes vedlikeholdsarbeid, med vedlikehold av balkonger som den største posten med en budsjettramme på kr.10 000 000,- for 2024. Ellers vises det til note 6 om vedlikehold i årsregnskapet

Budsjettet viser ett resultat med ett underskudd på kr.10 462 857,-. Underskuddet dekkes med disponible midler gjort etter låneopptak.

ARBEID I BAKKELY BORETTSLAG 2023

Brannvarslingssystem

Styret gjort en omfattende innsats for å utbedre avvik og oppfylle lovkrav for brannsikkerhet.

Det er installert et felles brannvarslingsanlegg gjennom Norsk Brannvern, i henhold til dagens standarder (NS-EN 54, NS3960:2019). Det er installert ulike typer detektorer og alarmorganer i fellesarealer, trapperom og leiligheter. Vi takker for beboernes samarbeid og vilje, og for innsatsen dere har gjort.

Betjening av avstillingsbryter for røykvarsler: Ved utløst alarm i egen leilighet vil brannalarmen i leiligheten begynne å pipe, og et lite lys i avstillingsbryteren vil lyse. Ingen andre i bygget blir alarmert før det har gått 3 minutter. Ved uønsket alarm (utløst pga. matlaging, etc.):

1. Åpne vinduer/verandadør for lufting og vift gjerne med et håndkle ved røykvarsleren for å fjerne røyken. BRUK MAKS 2 minutter. Alarmen går til hele bygget etter 3 minutter. Gå ut og bruk brannpanelet for å slå av alarmen.
2. Luft ut leiligheten ytterligere for å fjerne røyken helt. Hvis røyken ikke er luftet ut innen 3 minutter etter at den svarte knappen er trykket, utløses alarmen på nytt, denne gangen i hele bygget. Alt går tilbake til normalt hvis røyken er borte innen 3 minutter.
3. Ved brann, ring 110. Varsle også andre beboere.

Det er installert avstillingbrytere i 22 leiligheter for å kunne deaktivere alarmen lokalt. Kostnadene for dette dekkes av den enkelte beboer. Disse avstillingbryterne kan bestilles gjennom Norsk Brannvern til en pris på kr 3 200,- uten merverdiavgift per enhet, i tillegg til kostnader for arbeidet.

En brannalarmsentral er plassert i hver blokkrekke, og brannalarmpanel i hver inngang. Disse angir nøyaktig hvilken detektor som utløser alarmen. Det er ikke lov å fjerne eller dekke detektorene i leiligheten. Hvis det blir oppdaget, anser styret det som brudd på brannforskriftens regler. Ved oppussing, gi beskjed til styret slik at det kan legges inn i sentralen.

Vaktmesteren har utført branntetting av gjennomføringer som ble påpekt i rapporten, for å hindre spredning av brann og røyk.

Vi fikk avvik på oppbevaring av propanbeholdere i privat bod. Vi minner om at oppbevaring av gass er strengt forbudt, da dette skaper eksplosjons- og brannfare.

Oppbevaring av felles eiendeler jf brannsikkerhet: Sykler, barnevogner og annet utstyr må oppbevares inne i leilighetene eller i bodene for å sikre rømningsveier og redusere brannfare. Styret og vaktmesteren forbeholder seg retten til å fjerne private eiendeler uten forvarsel på eiers regning.

Gjenstående arbeid:

- Kjellerdører og oppgangsboder bør byttet ut med branngodkjente dører innen 2-5 år fra 2022
- Det må installeres brannslukningsapparater i fellesområdene.
- Det er behov for videre arbeid med ventilasjonsluker for å sikre god brannsikkerhet.

Forliksrådet og tingretten

Styret har i 2023 måtte bruke en del tid på et par saker som krevde advokatbistand. På grunn av personvern, har vi ikke anledning til å beskrive disse saken nærmere i en årsberetning, men begge sakene er nå avsluttet med et positivt utfall for borettslaget.

Reforhandling av avtaler

Lund Elektro: Vi har byttet fra Kampen Elektro til Lund Elektro A/S. Dette fordi de kjenner alle anleggene våre etter installasjonen av LED-lysene våre. Dette unngår behovet for å betale reisekostnader i tillegg til arbeidet, da de holder seg nær oss geografisk. Videre utfører de årlig kontroll på de installerte lampene.

Rørleggere Styret har byttet rørleggeravtalen fra Alfa Olis til Rune R. Olsen Rørleggerfirma AS på grunn av at kostnadene ble for høye med reiseveien i tillegg til arbeidet. Vi har sikret en svært god avtale med bedre priser hos Rune R. Olsen Rørleggerfirma AS.

Securitas: Styret har forhandlet frem en ny avtale med Securitas etter å ha avdekket at vi tidligere har betalt for tjenester som ikke ble benyttet fullt ut. Dette inkluderer tilfeller der Securitas ikke lastet ned overvåkingsvideoer eller aktivt fulgte med på videoovervåkningen. Vi har også innsett at kameraovervåkning ikke ble videreført med serviceavtaler og årlige kontroller, noe som heller ikke ble gjort tidligere.

I den nye avtalen har vi sikret oss 24 tilkallinger per år, i stedet for de 2 per måned vi tidligere hadde. Som et resultat av disse forhandlingene har vi klart å redusere den årlige prisen fra 441 824,- til 200 000,- kroner.

LED-lys i fellesområder

Lund Elektro A/S har gjennomført utskiftingen av alle lysarmaturer i fellesområder, trappeoppganger, ved inngangsdører, i kjellere og i kjellerboder med LED-lys som en del av tiltaket for å redusere strømforbruket. Disse nye lysene slår seg av når de ikke registrerer bevegelse, noe som effektivt hindrer unødvendig strømforbruk ved å holde lysene på hele natten uten behov. Videre er disse lysene koblet sammen slik at det gir inntrykk av at alle lysene er på hele tiden, noe som bidrar til økt trygghet og bekvemmelighet for beboerne. Vi er svært tilfredse med resultatet av denne utskiftingen.

Våre fremtidige planer inkluderer å erstatte lysene i bodene i trappeoppgangene med de samme LED-lysene som vi tidligere fjernet, og som har innebygd bevegelsessensor for å optimalisere energieffektiviteten ytterligere.

Vi har også utført utskifting av lyskastere på alle blokkers yttervegger. Imidlertid mangler vi fremdeles tre lyskastere som skal monteres etter at trefellingen på lekeplassen er gjennomført. Disse vil bli installert så snart det er mulig, og vi vil holde beboerne oppdatert om fremdriften.

Maling i fellesområder

Vaktmesteren vår har gjort en fantastisk jobb med å male alle kjellerveggene. Han har malt nesten alle veggene i kjellerne både i lavblokkene og høyblokken. Dette arbeidet vil bli slutført våren/sommeren 2024.

Betalingsterminaler i vaskeri

I 2023 og 2024 har det vært en del tilfeller der kortautomatene i noen vaskerier har blitt utsatt for hærverk og ødelagt. I forbindelse med innhenting av diverse anbud oppdaget vi at dette systemet er på vei til å avvikles. Derfor har vi valgt å installere direkte betalingsautomater i disse vaskerommene. Disse automatene tillater beboerne å betale direkte med bankkort. Styret har allerede byttet ut 4 vaskeri-betalingsterminaler på følgende adresser: Rødtvetveien 36, Kristian Bognerudsvei 8, Rødtvetveien 61 og Rødtvetveien 65. Vi er glade for den positive tilbakemeldingen vi har mottatt

angående dette tiltaket. Ved oppdagelse av lignende feil på andre kortlesere vil styret gjennomføre tilsvarende oppgraderinger på alle vaskeriene med betalingsautomater.

Opprydding av sykler

Styret har gjennomført en opprydding av sykler og barnevogner i fellesarealene til borettslaget. Vi oppdaget mange gjenstander som åpenbart har stått ubrukt i flere år. Noen av disse var ikke korrekt merket, men etter kontakt med eierne, ble de tilbakelevert. Det er viktig at alle tydelig merker sine gjenstander med navn, adresse, telefonnummer og korrekt årstall. Feilplasserte gjenstander kan nemlig utgjøre en risiko for brannsikkerheten i borettslaget.

Styret har utført dugnadsarbeidet med orienteringsplanen.

Sammen har styret bidratt til dugnadsarbeidet for å fullføre orienteringsplanen. En stor takk til alle som har vært med! Vi fikk et tilbud på 60 000 kroner for å laminere planen, men takket være innsatsen til styremedlemmene har vi spart disse pengene. Totalt har det blitt lagt ned 9 timer med arbeid for å skrive ut og laminere alle orienteringsplanene for brannvarsling.

Avtrekk i RV69 og RV71

Etter gjentatte klager grunnet betydelig tilbakestrøm av luft i flere leiligheter, har styret innhentet tilbud fra flere leverandører. Etter grundig vurdering av Ateam og deres erfaring fra mellomgården borettslag og lignende prosjekter, er de tilfredse med utført arbeid. Arbeidet strakk seg over slutten av 2023 til 2024.

Det gamle ventilasjonssystemet var ikke tilstrekkelig for å møte dagens krav, med en kapasitet på omtrent 6300 m³/h. Hver vifte betjente 60 boenheter med bad og kjøkken, og det var nødvendig med oppgradering for å oppfylle dagens standarder, noe som resulterte i en samlet luftmengde på omtrent 12 000 m³/h per vifte.

Styret ønsker å minne alle beboere om viktigheten av å følge husordensreglene. Det er ikke tillatt å koble elektriske ventiler på bad eller kjøkken til det felles ventilasjonssystemet, da dette forstyrrer fellesventilasjonen og anses som brudd på husordensreglene. Styret tar dette på alvor og ber om forståelse og samarbeid fra alle beboere.

Tak ved inngangsdørene i RV69 og RV71

Takene ved inngangsdørene til høyblokken på Rødtvetveien 71 og 69 er blitt skiftet ut. Dette ble gjort på grunn av at taket var råttent og hadde flere lekkasjer, noe som har ført til ytterligere skader på bygningene. Derfor har det vært nødvendig å skifte taket.

Ulovlig bruksoverlating

Styret har gjennom perioden etter forrige Generalforsamling oppdaget flere tilfeller av ulovlig fremleie (Bruksoverlating). Dette har medført betydelig tidsbruk og utgifter til advokatbistand for å rydde opp i sakene. En bekymring er at styret ikke har full oversikt over hvem som faktisk bor i borettslaget, noe som kan være problematisk ved alvorlige hendelser, som f. eks brann. I tillegg kan ulovlig fremleie medføre skatteunndragelse, ulovlige adresseregistreringer og potensiell svindel, både økonomisk og knyttet til trygdeytelser. Styret ser derfor svært alvorlig på denne praksisen.

Det er et krav om å søke gjennom et skjema for fremleie, og en leiekontrakt må vedlegges. Det er også viktig at styret har tilgang til andelseierens adresse og kontakinformasjon.

Når styret blir gjort oppmerksom på ulovlig fremleie, vil andelseieren motta en skriftlig advarsel, og leieforholdet vil bli sagt opp. Ved ulovlig utleie vil leiekontrakten heller ikke være gyldig. Styret vil melde inn ulovlige bruksoverlatinger til skatteetaten.

Utleie av takplass til Telia

Telia har leid tilsvarende plass for utstyret som Telenor har på taket. Styret har signert kontrakten med Telia for etablering av Telias antenneanlegg på taket, som vil gi inntekter til borettslaget. Etableringen starter i oktober 2024, og de betaler en leiepris på kr 43 750,- per år.

Vinduer og balkongdører

Utskifting av balkongdører og vinduer: Siden det nye styret tiltrådte i juni, har vi jobbet med og vellykket forhandlet frem et betydelig prisavslag med Origo for utskiftingen av balkongdører og vinduer. Arbeidet startet i uke 49 og er nå fullført i lavblokkene, mens det fortsatt pågår i høyblokkene.

Leverandøren SAPA AS har levert produkter med en bronseanodisert HX 30-overflate, 3-veis side-/topphengsler og innadslående beslag med låsbar vrider, samt 3-lags energiglass med argon ES4-18-4-18-ES4 og personsikring.

Når arbeidet er fullført, vil styret sende inn nødvendig dokumentasjon for å sikre ENØK-støtte på omtrent 957 750 kr fra Oslo kommune gjennom Klimaetaten. Arbeidet vil fortsette i høyblokkene, og etter at prosjektet er avsluttet, vil det også bli gjennomført utskiftninger av alle vinduer eldre enn 2005. Mer informasjon om dette vil bli kommunisert etter sommeren, da det vil avhenge av bestilling og leveringstid, samt når arbeidet kan utføres. Oppdateringer om dette vil bli sendt ut så snart de er tilgjengelige.

Vi forventer at de nye balkongdørene og vinduene vil bidra til betydelig redusert varmetap og økt komfort for beboerne.

Oppsummering av vedlikehold i 2023

- Ny kortbetalingsterminal for 4 vaskerier
- Ny Utskiftning av taket på Rødsvetveien 69 og 71
- Ny Utskifting av avtrekksaggregat i Rødsvetveien 69 og 71.
- Ny Utskiftning av branngodkjente dører
- Ny Utskifting av varmepumpene
- Ny Utskifting av låsbane-magnet for heisen i Rødtvetveien 71.
- Ny Utskifting av felles brannvarselsanlegg for alle oppganger
- Ny Radiator på vaktmesterens kontor
- Ny Utskifting av vinduer og balkongdører
- Ny Utskiftning av alle lysarmaturer i kjellerganger og fellesområder til LED med sensorer.
- Maling av vegger i fellesarealer i kjelleren.

Vedlikehold 2022

- Ny huske til lekeplassen ved rødtvetveien 36, ny dumphuske. Reparasjon av sklie mfl.
- Ny vaskemaskin vaskeri KBV2/4
- Ny tørketrommel (RV55, RV65, RV69)
- Pussing og maling av alle postkasser i lavblokker

- Oppgradering av enkelte kjellerganger

Vedlikehold 2021

- Ferdigstilling pulje 2 og 3 vinduer i fasade. Totalt ca. 700 vinduer er byttet.
- Ny drivmaskin og wire heis Rødtvetveien 71
- Maling av alle kjellerdører, samt deler av kjellerområde i Rødtvetveien 67
- Avtrekk fra vaskeri er flyttet ut fra ventilasjonssjakt og rett ut av bygget i
- Ny vaskemaskin i KBV6/8, RV55/57, RV36/38, RV 30-32-34

Vedlikehold 2020

- Ventilasjonsrens i alle leiligheter og gjennomgående kanaler
- Pulje 1 nye vinduer i fasade.
- Ferdigstilling av leilighetsdører, alle har nå godkjente branndører (B30). Totalt 101 dører ble byttet ut i 2019/2020
- Innkjøp av nye lys til stort juletre på tunet ved den store lekeplassen

Vedlikehold 2019

- Ny drivmaskin heis Rødtvetveien 69
- Første pulje leilighetsdører. Eldre pappdører ble byttet med godkjent B30.
- El tilsyn- Kampen elektriske rettet feil og mangler som ble påpekt på felles anlegg.
- Innkjøp av tørketrommel til KBV 6/8
- Innkjøp av vaskemaskin RV71
- Utskiftning av lysarmaturer i enkelte fellesområder
- Fjernet oljefyr og El-kjele, overgang til fjernvarme på grunn av nytt lovkrav fra myndigheter.

Vedlikehold 2018

- Utskiftning av vinduer og dører
- Lysarmaturer i høyblokk
- Nødvendig vedlikehold VVS
- Vedlikehold heiser

Vedlikehold 2017

- Brannsikring med evakueringskilt i Rødtvetveien 69-71
- Utskiftning av vinduer og dører
- Vedlikehold røyk og brannvarslingsanlegg
- Utskiftning og vedlikehold av varmekabler i takrenner og nedløp
- Innkjøp av feiemaskin
- Innkjøp av juletrebelysning

Vedlikehold 2016

- Ny bom ved Rødtvetveien 69
- Utbedringer av vannledninger i Kristian Bogneruds vei 2
- Nye lekeapparater
- Ny sentrifuge Kristian Bogneruds vei 2/4
- Maling av vinduer

Styrets vedlikeholdsplan

Plan for 2024

- Skifte vinduer i trappeløp høyblokk (RV69/71)
- Skifte balkongdører og vinduer eldre enn 2004/2005
- Origo fortsetter med utskifting av balkongdører og vinduer i høyblokken.
- Isolere rørstrekk for å redusere varmetap fra fjernvarme
- Tette igjen/isolere enkelte overganger mellom mur og vegg i ytre fasade
- Varmepumpe RV 57
- Trefelling
- Kartlegging av VVS (bad/sluk)
- Utskifting av brannvinduer og -dører
- Behovet for en sentrifuge på RV 32.
- Fasadevask av alle gavlvegger /felles veggvask i trappoppgangen.
- Avtrekk i lavblokkene: Forbeholdet for oppstart er i 2025, men hvis det er mulig, vil styret vurdere å starte litt tidligere, gradvis i løpet av 2024.

Plan for langsiktig vedlikehold

Ser styret for seg behovet for litt vedlikehold i årene som kommer, og vi har også mottatt ønsker fra beboerne angående noen av disse sakene.

- Fasade inngangspartier lavblokker, bodvinduer lavblokker i samme parti.
- Inngangspartier høyblokker
- Grunnarbeid og drenering
- Leskur til traktorutstyr
- Utendørs sykkelbod
- Tilstanden til rørene, isolasjonen og klemringen på taket er for dårlig og bør tas tak i innen 1-2 år.

Vedlegg 2: Regnskap 2023 og budsjett 2024

Bakkely Borettslag

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Fellesinntekter		11 293 917	10 929 130	11 296 165	12 331 646
Andre inntekter	1	5 840 706	4 249 428	5 842 877	6 781 677
Sum inntekter		17 134 623	15 178 559	17 139 042	19 113 323
Kostnader					
Lønn	2	1 303 432	1 248 368	1 382 478	1 438 400
Avskrivninger	3	112 653	109 486	112 653	112 653
Kommunale avgifter		3 080 624	2 598 774	2 964 000	3 624 800
Strøm og varme	4	3 121 502	3 425 120	3 575 000	3 250 000
TV og bredbånd		1 514 245	1 433 832	1 580 376	1 621 000
Andre driftskostnader	5	835 986	609 096	791 002	516 800
Renhold		424 753	391 095	400 000	367 000
Reparasjon og vedlikehold	6	8 296 867	1 065 735	17 972 000	15 030 400
Forretningsførsel og honorarer	7	388 903	373 171	405 100	428 300
Forsikring		691 140	612 736	631 900	725 697
Andre kostnader	8	688 340	600 301	666 000	688 500
Sum kostnader		20 458 444	12 467 712	30 480 509	27 803 550
Driftsresultat		-3 323 821	2 710 847	-13 341 467	-8 690 227
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		40 798	6 504	2 500	0
Finanskostnader		1 145 705	482 546	1 581 347	1 772 630
Sum finans	9	-1 104 907	-476 042	-1 578 847	-1 772 630
Resultat		-4 428 728	2 234 804	-14 920 314	-10 462 857

Bakkely Borettslag

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		42 631 089	42 631 089
Maskiner og utstyr	10	449 582	562 234
Andre anleggsmidler	11	5 075	5 075
Sum anleggsmidler		43 085 746	43 198 398
Omløpsmidler			
Kundefordringer		71 934	114 278
Forskuddsbetalte kostnader		668 051	728 522
Sum fordringer	12	739 985	842 800
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	13	16 891 759	5 195 285
Sum omløpsmidler		17 631 744	6 038 085
Sum eiendeler		60 717 490	49 236 483
	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		64 400	64 400
Opptjent egenkapital		29 357 244	29 357 243
Årets resultat		-4 428 728	0
Sum egenkapital	14	24 992 916	29 421 644
Gjeld			
Borettsinnskudd	15	1 529 500	1 529 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	30 751 372	16 517 910
Sum langsiktig gjeld		32 280 872	18 047 410
Leverandørgjeld		2 602 440	1 091 529
Kortsiktig gjeld til det offentlige	17	55 597	56 543
Forskudd fra kunder	17	69 547	13 366
Skyldige lønnskostnader	17	84 302	76 958
Påløpte renter	17	148 871	0
Påløpte kostnader	17	482 945	529 033
Sum kortsiktig gjeld		3 443 702	1 767 430
Sum egenkapital og gjeld		60 717 490	49 236 483

STABEKK, 23.05.2024
Bakkely Borettslag

Saba Bahlbi Kalsay
Styrets leder

Sigbjørn Martinsen
Styremedlem

Nina Engbakken
Styremedlem

Robin Algünerhan
Styremedlem

Elisabeth Backe-Hansen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Leieinntekter fellesarealer	19 917	32 300	33 000	27 000
Innbet renter/avdrag	2 733 461	966 016	2 737 877	2 737 877
Innbetalt Fjernvarme	2 723 876	2 824 032	2 725 000	2 725 000
Ekstraordinær innbetaling	0	0	0	957 000
Vaskeri, systemnøkler,	186 178	184 539	170 000	180 000
Parkeringsplass	152 975	148 675	142 000	154 800
Annen driftsrelatert inntekt	0	52 989	35 000	0
Viderefaktureringer	24 299	40 878	0	0
Sum andre inntekter	5 840 706	4 249 428	5 842 877	6 781 677

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	680 773	617 176	747 125	750 000
Feriepenger	81 693	74 061	76 107	90 000
Feriepenger over 60 år	2 608	2 896	0	0
Påløpt, ikke utbetalt lønn	-5 940	5 940	0	0
Honorar/lønn under grensen	0	1 000	0	0
Fri telefon	4 392	4 392	0	0
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre- og	370 000	369 000	370 000	388 900
Arbeidsgiveravgift	148 778	139 811	157 515	173 250
Arbeidsgiveravgift av påløpt	11 886	10 851	10 731	11 550
Arbeidsgiveravgift av andre	-838	838	0	0
Innberetningspliktig	12 796	11 229	11 000	12 700
Refusjon av sykepenger	-13 755	0	0	0
Gaver ansatte	1 375	0	0	0
LO/NHO (O & U +	240	0	0	0
Annen personalkostnad	13 815	15 566	10 000	12 000
Sum lønnskostnader	1 303 432	1 248 368	1 382 478	1 438 400

Personalkostnader omfatter lønn og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift.

Antall årsverk sysselsatt er 1,5.

Borettslaget er pliktig til og ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 370 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Avskrivning Transportmidler	39 100	39 100	39 100	0
Avskrivning Arbeidsmaskiner	46 275	46 275	46 275	0
Avskrivning Vaskemaskiner	27 278	24 111	27 278	0
Avskrivning	0	0	0	112 653
Sum avskrivninger	112 653	109 486	112 653	112 653

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lys, varme	257 814	327 554	350 000	300 000
Elektrokjele VARMTVANN	364 774	443 472	450 000	400 000
Varmtvann	406 196	535 488	575 000	400 000
Strøm Ladeanlegg	134 431	167 528	200 000	200 000
Gårdslýsanlegg og Heisanlegg	282 066	298 199	300 000	250 000
Fjernvarme	1 676 221	1 652 877	1 700 000	1 700 000
Sum strøm og varme	3 121 502	3 425 120	3 575 000	3 250 000

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Bensin, dieselolje	31 165	21 608	25 000	30 000
Avfall og deponikostnader	124 007	0	10 000	150 000
Blomster, hageutgifter etc	23 604	168 897	182 750	0
Andre kontorkostnader	0	0	10 000	0
Skadedyrkontroll	11 625	11 250	15 000	16 800
Brannalarmavtale	129 935	62 220	40 000	0
Sikkerhetsløsning	431 228	278 359	408 252	210 000
Lyspærer og batterier	0	2 413	0	0
Redskap og verktøy	0	775	0	0
Inventar	0	6 318	25 000	25 000
Driftsmateriale	81 785	54 670	50 000	60 000
Rekvisita	0	0	0	15 000
Postkasseskilt og nøkler	0	0	15 000	0
Arbeidsklær og verneutstyr	2 216	2 586	10 000	10 000
Mobiltelefon ansatte	421	0	0	0
Sum andre kostnader	835 986	609 096	791 002	516 800

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	0	3 983	300 000	1 000 000
Drift/vedlikehold utendørs	0	9 298	300 000	300 000
Vedlikehold callinganlegg	18 358	38 533	38 000	38 000
Vedlikehold hage	23 438	31 343	50 000	100 000
Vedlikehold balkonger	1 083 569	0	11 000 000	10 000 000
Vedlikehold parkering	8 400	4 000	0	0
Vedlikehold elektrisk	2 519 490	26 298	2 000 000	200 000
Vedlikehold brann teknisk	3 592 681	0	3 000 000	500 000
Vedlikehold dører og låser	49 148	42 668	60 000	60 000
Vedlikehold vann og avløp	325 964	176 966	200 000	300 000
Drift/vedlikehold fasade	0	0	250 000	250 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	32 211	0	0
Vedlikehold ventilasjon	13 063	0	20 000	1 338 400
Drift/vedlikehold tiltak mot fugler	569	507	20 000	10 000
Drift/vedlikehold vaskeri	196 070	335 592	300 000	400 000
Oppgradering av lekeplass	9 999	107 851	0	10 000
Serviceavtaler	32 835	7 750	50 000	50 000
Vedlikehold heis	201 328	110 741	150 000	250 000
Egenandel forsikring	100 000	42 000	100 000	100 000
Refusjon til beboer	32 000	23 000	24 000	24 000
Drift/vedlikehold annet	0	0	10 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	42 390	0	0	0
Drift/Vedlikehold Transportmidler	47 567	72 996	100 000	100 000
Sum vedlikehold	8 296 867	1 065 735	17 972 000	15 030 400

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Honorar revisjon	26 491	28 003	30 100	30 000
Forretningsførsel fast	312 620	292 468	315 000	328 300
Honorar for juridisk bistand,	49 792	52 700	60 000	70 000
Sum honorar	388 903	373 171	405 100	428 300

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS .

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styreportal	23 400	0	0	24 500
Kontorrekvisita	8 486	5 502	5 000	10 000
Data/EDB-kostnad	32 582	23 273	32 250	33 000
Trykksak	16 838	13 669	15 000	17 000
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 875	1 875	0	2 000
Mobiltelefon	9 816	14 515	15 000	10 000
Porto	50 706	58 138	50 000	50 000
Reisekostnad, ikke	6 272	5 296	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	4 500	3 750	3 750	5 000
Gave	0	6 176	0	0
Hussoppforsikring	35 750	23 833	40 000	40 000
Styre- og	3 636	0	0	0
Øredifferanser	3	-35	0	0
Eiendoms- og festeavgift	481 750	421 822	482 000	482 000
Eiendomsskatt	358	0	0	0
Bank og kortgebyrer	12 028	22 125	23 000	15 000
Annen kostnad,	195	0	0	0
Purregebyrer	145	363	0	0
Sum andre kostnader	688 340	600 301	666 000	688 500

Note 9 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	38 411	5 313	0	0
Renteinntekt felleskostnader	1 933	1 189	0	0
Annen finansinntekt	455	2	2 500	0
Sum finansinntekter	40 798	6 504	2 500	0
Annen rentekostnad	904	0	0	0
Rente/Omk lån: 8398 71 67133	500 509	307 635	530 000	571 000
Rente/Omk lån 8398 72 01668	288 868	174 911	302 500	334 300
Rente/Omk lån 8398 72 23459	354 884	0	748 847	867 330
Annen finanskostnad	540	0	0	0
Sum finanskostnader	1 145 705	482 546	1 581 347	1 772 630
Sum finans	-1 104 907	-476 042	-1 578 847	-1 772 630

Note 10 Anleggsmidler

	Vaskemaskin er	Maksinelt utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01	663 805	1 176 602
Anskaffelseskost pr.31.12	663 805	1 176 602
Årets av- og nedskr. pr.31.12	27 278	85 375
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	502 134	888 691
Bokført verdi pr.31.12	161 671	287 911
Anskaffelsesår	2015	2015

Boligselskapets eiendom avskrives ikke. Eiendommen ble finansiert med obligasjonsinnskudd som står som gjeld i regnskapet.

Note 11 Andre Anleggsmidler

Gjelder innskudd Bakkely Garasjelag pålydene kr 4 475,- og andel i Grorud Samfunnshus pålydende kr 600,- Til sammen kr 5 075,-

Note 12 Fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	2 388	100 912
Forskudd Kunder	69 547	13 366
Sum kundefordringer	71 934	114 278
Forskuddsbetalt forsikring	240 266	210 608
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	399 228	0
Andre forskuddsbetalte	28 557	517 914
Sum andre fordringer	668 051	728 522
Sum fordringer	739 985	842 800

Andre forskuddsbetalte er Domene og Rotter*Mus

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 13 Bank

Bankinnskudd består av ;

Odal Sparebank drift kr 15 191 232

DnB kr 172 059

Odal Sparekonto kr 1 516 212

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 12 257

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	29 421 643	27 186 840
Årets resultat	-4 428 728	2 234 804
Egenkapital 31.12	24 992 915	29 421 644

Note 15 Andelskapital

Av borettslaget bokførte gjeld er følgende sikret ved pant;

Borettsinnskudd	kr 1 529 500
Pantelån Handelsbanken (67133)	kr 10 007 053
Pantelån Handelsbanken (01688)	kr 5 812 977
Pantelån Handelsbanken (23459)	kr 14 931 342
SUM Pantstillelse 31.12	kr 32 280 933

Eiendommen som er stilt som sikkerhet har en bokført verdi pr 31.12 på kr 42 631 089

Note 16 Langsiktig gjeld**Handelsbanken 8398.71.67133**

Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2017	14 124 456	
Nedbetalt tidligere	3 618 607	
Nedbetalt i år	498 796	
Lånesaldo 31.12		10 007 053
Beregnet innfrielsesdato: 03.01.2047		

Handelsbanken 8398.72.01668

Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021	6 340 000	
Nedbetalt tidligere	327 939	
Nedbetalt i år	199 084	
Lånesaldo 31.12		5 812 977
Beregnet innfrielsesdato: 04.10.2051		

Handelsbanken 8398.72.23459

Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2023	15 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	68 658	
Lånesaldo 31.12		14 931 342
Beregnet innfrielsesdato: 01.08.2053		

Sum langsiktig gjeld		30 751 372
-----------------------------	--	-------------------

Note 17 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk	0	0
Forskuddstrekk (reskontro)	25 044	29 555
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	18 666	16 137
Påløpt arbeidsgiveravgift på	11 887	10 851
Skyldig feriepenger	84 302	76 958
Påløpt rente	148 871	0
Annen påløpt kostnad	482 945	529 033
Forskuddsbetalt husleie	69 547	13 366
Sum annen kortsiktig gjeld	841 262	675 901

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	4 270 655	2 970 886
B Endringer disponible midler:		
Årets resultat	- 4 428 728	2 234 804
Årets anskaffelser		94 263
Årets avskrivninger	112 653	109 486
Endring langsiktig gjeld	14 233 462	- 950 258
B. Årets endring i disponible midler	9 917 387	1 299 769
C. Disponible midler 31.12.	14 188 042	4 270 655

Ihht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetning, jft egen note.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bakkely Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bakkely Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfylter årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 3: VEDTEKTER FOR BAKKELY BORETTSLAG

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Firma og formål.

Lagets navn er Bakkely Borettslag.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er bygging av arealer på Øvre Kalbakken tilhørende Oslo kommune, bebyggelse av arealer og drift av de oppførte bygninger. Lagets formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning.

Andelseier hefter ikke for lagets gjeld overfor kreditorer.

1.3 Diskriminering.

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav samt seksuell legning eller orientering.

Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av andelseier eller bruker.

§ 2 ANDELER – ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE.

2.1 Andeler.

Laget består av 322 andeler, hver pålydende kr 200,-. ~~I tillegg har laget 1 vaktmesterleilighet.~~

Vaktmesterleiligheten finnes ikke lenger, så det er naturlig å ta den ut av vedtektene.

Det er knyttet én andel til hver bolig og hver andelseier kan eie kun én andel.

Kun fysisk person kan være andelseier.

Flere personer kan eie en andel sammen.

Hvis én av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til dem som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3.

2.2 Eierskifte.

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Forretningsfører kan godkjenne ny eier på vegne av styret.

Styret har vanligvis ikke juridisk rett til å nekte noen å kjøpe en bolig hos oss, og vi har aldri gjort det. Vi ønsker å gi forretningsfører mulighet til å gjøre dette for oss etter instruks fra styret.

Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Er ikke en melding om nektelse kommet fram til erververen senest tredve dager etter at søknad om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeide med eierskifte og godkjennelse av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 3 BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk.

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 ~~Overlate bruken til andre.~~ Bruksoverlating

Bruksoverlating er det juridiske begrepet for «utlån og/eller utleie» og er mer presist enn det vi har hatt før.

En andelseier som bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjennelse fra styret kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år hvis andelseier selv, ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Godkjennelse kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller hvis vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. En andelseier kan ellers med styrets godkjennelse overlate bruken av hele boligen til andre hvis:

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden har kommet fram til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig overfor laget for bruken av boligen, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Eier må søke før bruksoverlating. Søknader sendt etter bruksoverlating er iverksatt vil vanligvis bli avslått av styret.

§ 4 BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Andelseiers bruk.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Boligen kan ikke uten styrets godkjenning brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige husordensregler.

Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gassgrill er forbudt på balkonger og i nærheten av borettslagets bygninger. Elektrisk grill kan benyttes. **Det er ikke lov å benytte seg av fyrverkeri verken fra balkonger eller på fellesarealer, annet enn håndholdt stjerneskudd.**

Fyrverkeri er sak 5

Det er ikke lov å røyke på balkongen da dette vil være til alvorlig sjenanse for naboene.

Dette behandles som egen sak 6:

Det kommer stadig oftere klager på at røyklukt er sjenerende for naboer som ikke røyker. Det er et økende problem at stadig flere plages av dette. Borettslagsloven sier allerede at en andel ikke skal være til alvorlig sjenanse for andre andeler.

4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen. **Dersom andelseier nekter tilgang slik at borettslaget ikke kan utføre vedlikehold, skal andelseier belastes kostnader for merkostnader grunnet nektet tilgang. Dersom andelseier over tid nekter tilgang for nødvendig vedlikehold, skal borettslaget søke tvangsfravikelse.**

Vi ønsker å presisere dette fordi borettslaget over tid har brukt mye tid og penger på dette. Vi som borettslag har lovkrav på tilgang, men styret ønsker å presisere dette i vedtektene slik at styrets rutiner og retningslinjer er beskrevet i vedtektene.

Laget Borettslaget skal sørge for forsvarlig vedlikehold (maling) av utvendige vindusrammer og listverk. Unntatt er maling av vegger og vindusrammer med listverk på balkongene.

4.4 Bygningsmessige arbeider

~~som~~ Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan ~~vedtatt~~ behandlet av generalforsamlingen. Styret skal forsøke å legge frem en overordnet vedlikeholdsplan for godkjenning, ikke legge frem mange ulike alternativer til avstemning.

Det har tidligere vært forventinger fra andelseier om å få lov til å være med å avgjøre tekniske detaljer i prosjekter. Vi mener dette bør avgjøres av prosjektledere, rådgivere og styret, ikke etter 20 minutter i et årsmøte.

Styret trenger handlingsrom til å kunne endre på tekniske detaljer underveis i prosjektet, for eksempel om et planlagt anlegg koster mer enn forventet, eller om det blir avdekket en bedre og billigere løsning underveis. Dersom man vedtar et spesifikt anlegg eller leverandør i generalforsamling, må styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å endre på dette.

Med denne teksten vil styret legge frem sin plan for året, og andelseierne kan komme med vedtaksforslag dersom de ønsker å detaljstyre deler av planen, men dersom alt er OK, trenger vi ikke en formell godkjenning. Da beholder vi en «sikkerhetsventil» slik at generalforsamlingen kan reagere.

Skal slikt arbeide utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlings samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding sendes.

§ 5 FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling og inndriving.

Felleskostnader er alle kostnader ved borettslagets drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseierne det angår.

Fordelingen skal justeres hvis endringer av boligene eller eiendommen forøvrig fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen.

Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk. **Internett og trappevask skal fordeles etter nytte, dvs lik sum på alle andeler.**

Internett burde koste det samme for alle leiligheter, fordi større leiligheter har den samme nytte av internett som små leiligheter.

Innkrevning av felleskostnader til dekning av boligselskapets ordinære renter og avdrag på lån (lånekostnader) skilles ut som egne linjer på fakturaen til boligeier. Disse reguleres fortløpende i tråd med de til enhver tid gjeldende lånevilkår og uavhengig av generelle felleskostnader til drift. Det gis ikke særskilt varsel om endring av lånekostnadene.

Dersom vi vedtar dette, vil dette ikke medføre noen endringer på summen på fakturaen til hver enkelt andelseier, men renter og avdrag vil få en egen fakturalinje. Når renten går opp (eller ned), vil denne summen endres fortløpende. Styret vil da ikke varsle om renteendringer fra banken før disse kommer på fakturaen.

Vi foreslår dette for å skape forutsigbarhet. Renteendringer varsles gjennom media og vil ikke komme overraskende på folk.

5.2 Lovbestemt panterett.

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

5.3 Gebyr ved hensetting av søppel og gjenstander.

Styret kan ilegge gebyr til den som påfører fellesskapet en unødig utgift for å få fjernet søppel og gjenstander fra steder der dette ikke er tillatt.

§ 6 MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg.

Hvis en andelseier tross advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan laget pålegge andelseier å selge andelen.

Kravet om advarsel gjelder ikke når det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarselen skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse.

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13.

~~Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og borettsloven § 5–23.~~

Dette reguleres av lov uansett, og det gir ingen mer verdi for andelseierne å ha dette i vedtektene.

§ 7 GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tidendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamling.

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andel har kun en stemme, selv om andelen har flere andelseiere.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlinger, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som også har talerett.

Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere.

Andelseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder bare førstkommende generalforsamling, med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse ~~etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.~~

Vi ønsker å gjøre vedtektene enklere og det er ingen merverdi å presisere paragrafen er. Styret er pliktig å følge loven og opptre habilt uavhengig av hva som står i vedtektene.

7.5 Innkalling til generalforsamling.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med epost eller kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Borettslagsloven åpner allerede for å sende innkalling på epost. Vi ønsker å presisere dette i vedtektene for å styre forventningene til andelseierne.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel sendes pr SMS og E-post til eiere med kjent kontakinfo.

Loven sier at andelseiere skal varsles på forhånd om møtedato og det skal gis en frist for å komme med nye saker, men det presiseres ikke hvordan. Vi ønsker å presisere dette i vedtektene for å gi fremtidige styre en instruks og styre forventningene til andelseierne.

Saker som en andelseier ønsker behandlet, skal medtas i innkallelsen hvis styret har mottatt krav om det før fristen som styret har satt.

I henhold til lov skal styret sette fristen, men vi ønsker å presisere dette.

Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen.

Blir generalforsamling som skal avholdes etter lov, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan én andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest innkaller til generalforsamling for lagets regning.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen **legges tilgjengelig på borettslagets hjemmeside og sendes ut på e-post. sendes til alle andelseiere med kjent adresse.**

Vi har vanligvis sendt ut dette sammen med innkallingen og det ønsker vi å fortsette med, men dersom revisjonsberetning ikke blir ferdig i tide, ønsker vi å ha mulighet til å sende denne etter innkallingen på denne måten.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- **Godkjennelse** **Behandling** av styrets årsberetning **og vedlikeholdsplan**
- Godkjennelse av **styrets** regnskap**soversikt** for foregående år.
- Valg av **styreleder** **formann** og styremedlemmer og varamedlem**mer**.
- ~~–Andre saker som er nevnt i innkallelsen.~~

Ved å endre fra «godkjenne» til «behandle» årsberetning og vedlikeholdsplan, så kan vi ta dette som en orienteringssak. Det er informasjon fra styret til eierne, og det er ikke lovpålagt å «godkjenne» den i henhold til lov. Andelseierne kan legge frem vedtaksforslag på denne saken dersom det er noe spesielt.

Vi trenger ikke skrive «Andre saker som er nevnt i innkallingen» - det er et lovkrav at kun saker i innkallingen skal behandles og at de skal behandles.

7.7 Møteledelse – flertallskrav – protokoll.

Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre forsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av generalforsamlingen.

Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende andelseiere som utpekes av generalforsamlingen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

§ 8 STYRET

8.1 Medlemmer og valg.

Vi foreslår å redusere antall styremedlemmer fra 4 til 3 og fjerne vara helt. Det er mye jobb å delegere og administrere i et styre slik at færre medlemmer gir et mer effektivt styre. I tillegg kan det lett bli «ansvarspulverisering», at det blir vanskelig å ta initiativ dersom det er mange medlemmer.

Borettslagets ~~virksomhet ledes av et~~ generalforsamling velger et styre på ~~4~~ 3 medlemmer, en styreleder og ett varamedlem.

Dersom ett eller flere styremedlemmer trekker seg eller ikke er i stand til å utføre sine plikter, kan selskapet ledes av et styre på 4 medlemmer inkludert leder inntil neste generalforsamling.

I henhold til loven må et styre ha 3 personer inkludert styreleder. Her har vi lagt opp til at styret kan fungere med 4 personer selv om vara og ett styremedlem faller fra i løpet av året.

~~Dessuten velges inntil 3 varamedlemmer.~~

Vi ønsker å redusere fra 3 til 1 varamedlem.

Styreleder velges særskilt.

Alle velges for 2 år av gangen, med mindre generalforsamlingen velger noe annet.

Styremedlemmer og varamedlem~~mer~~ velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Hvis et styremedlem trer ut i perioden, utpeker styret et varamedlem til styremedlem.

Forretningsfører eller noen styret har undertegnet forretningsmessig kontrakt med, kan ikke være styremedlem.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet.

Styreleder sørger for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig.

Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

~~Styremøter ledes av styreleder og ved dennes fravær av nestleder.~~

Vi trenger ikke denne presiseringen og trenger ikke utpeke nestleder.

Styret er beslutningsdyktig når flere enn halvparten av medlemmene er til stede.

Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende.

Det føres møteprotokoll som undertegnes av fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

I den daglige drift forpliktes borettslaget utad ved undertegning av 2 styremedlemmer i fellesskap der styreleder fortrinnsvis er det ene medlemmet.

Styret representerer borettslaget utad og tegner dets firma.

Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma, men slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- a) Ombygging, påbygging eller andre forandringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- b) Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
- c) Salg eller kjøp av fast eiendom.
- d) Oppta lån som pantesikres med prioritet foran innskuddene.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- f) Tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 9 DIVERSE

9.1 Revisjon.

Laget skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår.

9.2 Forretningsfører.

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtale om forretningsførsel.

Avtalen kan sies opp med 6 måneders varsel.

9.3 Inhabilitet.

Styrets medlemmer og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som de selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.4 Misbruk av posisjon.

Styret eller forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi enkelte andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av øvrige andelseiere eller laget.

Styret eller forretningsfører skal ikke iverksette noe generalforsamlingsvedtak hvis vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

9.5 Bruk av forsikring - dekning av egenandel.

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte kan holdes erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før lagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseier erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes § 5.2 anvendes.

§ 10 VEDTEKTER

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag.

Vedlegg 4: Kandidater til verv

SØLVI SØRENSEN

Alder: 56 år

Oppgang: Rødtvetveien 34

Bodd i Bakkely siden desember 2016

Arbeid: Oslo Kommune, Helseetaten

Født og oppvokst i Tromsø, men ble «Klimaflykting» i 2015. Jeg er utdannet innen helse/sosial, og har en del videreutdanninger så i dag er jeg terapeut.

Har jobbet mye innen restaurantbransjen før jeg gikk over til sosialfaglig, og anser meg selv som sosial, omgjengelig og lettlært. Liker å få ting gjort, og er som de fleste nordlendinger, pratsom 😊

Kom inn i styret sommeren 2023, og ønsker å fortsette i styret fordi jeg trives i Bakkely og ønsker å bidra med noe hvis jeg kan. Mitt hovedfokus vil nok være på å gjøre kommunikasjonen innad i borettslaget enklere. Savner et sted der vi enkelt kan kommunisere både fra styret og utover, men også beboere imellom. Enkle ting som det å annonsere hvis man trenger hjelp til noe, låne noe, arrangere grillmøter, hundepass/barnepass, gatefeiring, osv. Ja, rett og slett et sted der vi uformelt og enkelt får formidlet ting til hverandre.

Har deltatt aktivt i styrearbeidet frem til nå, og er kontaktperson for renhold, samt ansvarlig for tildeling av parkeringsplasser.



INE NAGEL HOLTER

Rødtvetveien 69

Alder: år 35

Bodde i Bakkely siden 2019

Arbeide: Daglig leder i små og mellomstore bedrifter



Jeg ønsker herved å fremlegge min søknad om å få sitte som styremedlem i Bakkely Borettslag. Jeg har bodd her siden sommeren 2019, og jeg ønsker å bistå i borettslaget med videre vekst da jeg for tiden har tid til overs og gjerne vil fylle denne med noe nytt og meningsfullt - samt fylle på med nye erfaringer for min egen del. Vaktmester har flere ganger oppfordret meg til å søke, men med mine tidligere arbeidstider har jeg vært for lite fleksibel ift behov.

Gjennom min erfaring med drift av små og mellomstore bedrifter, tror jeg at jeg kan være en verdifull ressurs for styret. Jeg besitter både ledelsesferdigheter og evnen til å samarbeide effektivt med andre for å oppnå felles mål. Jeg har jobbet som daglig leder i badstuebransjen og treningsbransjen de siste ti årene, som har gitt meg et solid fundament for å håndtere utfordringer. Jeg har de siste fem årene også jobbet som frivillig i diverse dyrevernorganisasjoner FOD, Hjerte for hjemløse katter og nå er jeg i Foreningen Ti Liv.

Jeg er opptatt av å lytte til våre medbeboeres behov og synspunkter, og jeg er dedikert til å representere deres interesser på en rettferdig og inkluderende måte. Mitt mål som styremedlem vil være å arbeide for å forbedre vårt borettslag, fremme en trygg og trivelig atmosfære, samt å sikre at våre fellesområder og fasiliteter opprettholdes på en tilfredsstillende måte. Jeg har ingen planer for vervet annet enn å bistå der det er behov da jeg ikke føler meg komfortabel med å legge en plan for eventuelt arbeid før man er involvert og har bedre oversikt over situasjoner, prosesser og hva slags erfaringer andre styremedlemmer har og hvordan alle jobber best sammen.

Jeg er også åpen for å delta i opplæring og kursing for å utvide min kunnskap og kompetanse relatert til styrearbeid og boligselskapsforvaltning.

Med vennlig hilsen,

Ine Nagel Holter

ELISABETH BACKE- HANSEN

Jeg er 74 år, pensjonist og enke. Jeg har bodd i Rødvetveien 69 siden i 2021 sommer, og trivs veldig godt både i leiligheten og i området. Jeg har for øvrig bodd på Rødvet siden 2007, da min mann og jeg flyttet hit for å være nær våre to sønner og deres familier. Før dette bodde vi på Nesodden. Fram til vi flyttet var jeg med i styret i borettslaget der i 8-10 år. Mens barna gikk på barneskolen, var jeg også med i FAU. Jeg synes det er spennende at Bakkely er et stort borettslag med alt fra nyinnflyttede beboere og familier fra mange land, til folk som har bodd her omtrent siden blokkene var ferdigbygd. Jeg er psykolog av utdanning, og har arbeidet med barn og unge hele mitt arbeidsliv, mest som forsker. Naturlig nok brenner jeg fortsatt for hvordan barn og unge kan ha det best mulig der de bor, både når det gjelder bomiljø og skolemiljø. Mer generelt synes jeg det er viktig å arbeide for at borettslaget, som jeg opplever som veldig veldrevet, fortsetter å arbeide ut fra hva borettslaget trenger som det også er mulig å få til, ikke minst via innspill fra de som bor her.



Hilsen Elisabeth Backe-Hansen

Vi ønsker å rette en stor takk til styret og varamedlemmene!

Styret i Bakkely borettslag vil gjerne uttrykke vår dype takknemlighet til våre avgående styre- og varamedlemmer for den ekstraordinære innsatsen dere har vist de siste årene. Vi er svært takknemlige for deres inspirerende ideer, sterke gjennomslagskraft og urokkelige vilje til å stå på i krevende prosjekter. Vi setter også stor pris på de hyggelige møtene vi har hatt, både i og utenfor styrerommet.

De store prosjektene vi har gjennomført, fra anbudsprosesser til fullføring av oppgaver, har vært betydningsfulle og tidkrevende. Dette inkluderer viktige initiativer som felles brannvarsling, installasjon av LED-lys, utskifting av dører og vinduer, samt ventilasjonssystemer. Vi verdsetter også det omfattende arbeidet dere har lagt ned i både store og små oppgaver gjennom 2023.

Tusen takk for den uvurderlige hjelpen og de utallige timer med dedikert arbeid dere har bidratt med for Bakkely borettslag. Hver og en av dere har satt deres preg på fellesskapet, og vi er dypt takknemlige for deres engasjement og bidrag.

Tusen takk til:

Robin Algunerhan,

Sigbjørn Martinsen

Tsvetan simeonov

Vedlegg 5: Saksfremlegg, Sak 7

Fra: Ivar Sand <ivsa2@yahoo.no>

Sendt: onsdag 3. april 2024 20:04

Til: PHM Norway - Forvaltning Stabekk <stabekk@sefbo.no>

Emne: Sak til votering på ordinær generalforsamling 22.05.2024

I 2022 ble det besluttet å skifte balkongdører og vinduer som vender ut mot innglasset veranda. Dette skjedde rett etter at stuevinduer og soveværelsesvinduer som vendte ut mot friluft, ble skiftet. Men de dørene og vinduene som vender mot en innglasset veranda er mer beskyttet enn de vinduene som vender ut mot friluft. Det kunne derfor vært utsatt å ta dem, og dette med mindre lån og mindre økning av felleskostnadene som resultat. Å skifte balkongdører og vinduer ble ikke tatt opp til votering på generalforsamlingen.

Felles brannvarslingssystem ble installert i 2023 selv om det ikke var lovpålagt, noe som kom frem etter spørsmål fra salen på generalforsamlingen i 2023. Å innføre felles brannvarslingssystem ble heller ikke tatt opp til votering på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Alle saker som koster mer enn 1 million kroner, tas opp til votering på generalforsamlingen. Dette gjelder også saker som styret anser som nødvendige.

Med hilsen

Ivar Sand

Leilighetsnummer 314