

## Til seksjonseierne i Sameiet Badebakken 2-34

Velkommen til årsmøte, 29. juni 2021 kl. 18 ved Radisson Blu Scandinavia, Holbergs gate 30, 0166 Oslo.

**OBS!**

Hvis nasjonale eller lokale Covid19-regler, råd og smitteverntiltak på gjennomføringsdagen ikke gjør at det er mulig å gjennomføre årsmøtet 29. juni som planlagt blir årsmøtet utsatt til over sommeren. Vennligst registrer deg på Vibbo.no og samtykk til elektronisk kommunikasjon slik at du kan motta elektronisk varsel fra Styret på kort frist.

Eventuell ny dato for utsatt årsmøte vil sendes per brev, men ikke innkallingen du nå holder i hånden. Den beholdes til eventuelt utsatt årsmøte finner sted.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Badebakken 2-34 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Badebakken 2-34 avholdes tirsdag 29. juni 2021 kl. 18 ved Radisson Blu Scandinavia, Holbergs gate 30, 0166 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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av Ordensregler
- Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 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, 26.05.2021

Styret i Sameiet Badebakken 2-34

Amund Bergan/s/    Berit Tafjord Heier/s/    Steffen Steen Jakobsen/s/

Vera Schwach/s/    Knut Reidar Wangen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Amund Bergan	Badebakken 14
Nestleder	Berit Tafjord Heier	Badebakken 30
Styremedlem	Steffen Steen Jakobsen	Badebakken 22
Styremedlem	Vera Schwach	Badebakken 18
Styremedlem	Knut Reidar Wangen	Badebakken 28
Varamedlem	Pål Jostein Didriksen	Badebakken 32
Varamedlem	John Einar Johansen	Badebakken 26
Varamedlem	Øystein Schanke	Bjørnemyrveien 26

### Valgkomiteen

Anders Lefébure-Henriksen	Badebakken 26
Håkon Lundblad Næsheim	Badebakken 34
Eli Skoglund	Badebakken 20

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Sameiet Badebakken 2-34

Sameiet består av 259 seksjoner. Sameiet Badebakken 2-34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982795796, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresser: Badebakken 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 og 34. Gårds- og bruksnummer: 57 og 400

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Badebakken 2-34 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.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Styrearbeid er et verv som gjøres på fritiden, det vil si primært på kveld og helger, men også på dagtid er det møter med leverandører.

Styret forestår vedlikehold og drift av eiendommen og sørger for at forvaltningen av sameiets anliggende er i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret 2020-21 har i skrivende stund gjennomført 20 styremøter i tillegg til en rekke leverandørmøter og befaringer. I det daglige går det med mye tid til å følge opp leverandører, beboerhenvendelser og pågående og planlagte prosjekter.

Det siste året har tak- og markterrasse-rehabiliteringen, som fortsatt pågår, vært svært krevende å håndtere.

### Korte fakta om styrets tidsbruk:

*Vi er 7 styremedlemmer og har cirka 22 styremøter á 3 timer hvilket utgjør til sammen ca. 462 timer på styremøter per år. I 2020 ble det opprettet ca. 1400 store og små saker i vårt saksbehandlingssystem som ble behandlet. Arbeidet mellom styremøtene er også tidkrevende. Styret følger opp daglig drift, fakturagodkjenning, regnskap og budsjett, løpende og større vedlikeholdsarbeid, leverandører, prosjekter, brannvern, forsikringssaker bomiljø, etc. Styret anslår at vi bruker til sammen cirka to årsverk på styrearbeid. Den totale mengden operativt arbeid som håndteres av styret er ikke bærekraftig over tid. Styret vil i neste styreperiode se om andre driftsmodeller kan være hensiktsmessige.*

### Et utvalg av styrets prioriterte og løpende oppgaver i styreperioden 2020-2021:

- Oppstart av tak- og markterrasserehabilitering: Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS til å kontrahere entreprenør for nødvendig tak- og markterrasserehabilitering. Prosjektet har vært og er fortsatt svært utfordrende og tidkrevende for styret og OBOS Prosjekt AS. Styrets viktigste og høyest prioriterte oppgave i 2021 er å tilstrebe kontraktmessig leveranse snarest mulig.
- Reklamasjonssaker overfor Thorendahl.
- Det er ferdigstilt leveranse av 17 nye heiser fra Kone i alle oppganger. Utbedring av mangler pågår fortsatt.
- Styret har fulgt opp forsikringssaker knyttet til 9 vannskader i 2020.
- Oppfølging av vedlikeholdsplan utarbeidet i 2017: Styret har utredet løsning for nytt ventilasjonsanlegg i garasjelegget, da det gamle har sluttet å fungere tilfredsstillende. OBOS Prosjekt AS har bistått som rådgiver og kontrahert full utskiftning i regi av A-team AS. Forventet oppstart for utskiftningen er rett over sommeren.
- Trefelling: Styret fikk vurdert helsetilstanden til grantrærne på sameiets eiendom langs Badebakken. Sertifisert trepleier anbefalte felling av en trerekke på 16 trær som ble felt i samsvar med anbefalingen.
- Gassanlegg: Styret har fått vurdert tilstanden til gassanlegget og lager en plan slik at de som ønsker, eller må bytte gasspeis, enkelt kan gjøre det. Dessverre er det ikke lenger mulig å få tak i elektroniske reserve-deler til dagens gasspeiser, så i de tilfeller elektronikken er ødelagt må hele gasspeisen byttes ut. Utskiftning av gasspeis må bekostes i sin helhet av den enkelte seksjonseier.
- Skadedyr: Styret har inngått ny avtale om skadedyrbekjempelse og fått fjernet noe kratt og buskas for å redusere sannsynligheten for at skadedyr etablerer seg.
- Styret har fornyet kollektivavtale for tre år med Telia om levering av TV og internett.
- Styret har inngått avtale med Bilkollektivet om leie av to parkeringsplasser.
- Styret har gjennomført årlig test av brannvarslingsanlegget og byttet defekte deler.
- Styret har sørget for opprydding i garasjen og innendørs sykkelrom.

- Bomiljøvakten rykket ut fem ganger ved varsel om bråk i 2020.
- Styret publiserte 45 nyheter i 2020 og har jobbet med forbedring av innhold på temasidene slik at beboere lettere kan finne relevant informasjon.
- Styret har oppdatert informasjonsbrevet forretningsfører sender til nye seksjonseiere.
- Styret har fått tak i originale digitale byggetegninger for sameiet.
- Styret har bestilt OBOS-nøkkelen som kommer i 2021.
- Styret sørget for at Sagene Janitsjar spilte på 17. mai 2020 og under julegrantenningen i desember 2020. 17. mai 2021 spilte Torshov Janitsjarorkester.
- Styret takker beboerne som pyntet til sameiet på 17. mai og sto for julegrantenningen.

Foruten ordinær løpende drift og vedlikehold, og det å slutføre og følge opp reklamasjoner etter fasadeoppussingsprosjektet og heisrehabiliteringsprosjektet, vil styrets viktigste arbeid kommende styreperiode være å få levert tak- og markterrasserehabiliteringen kontraktsmessig snarest mulig.

## VEDLIKEHOLDSPLAN KOMMENDE STYREPERIODE

I 2017 kartla styret i samarbeid med OBOS Prosjekt AS, som ble engasjert som rådgivere, den bygningsmessige tilstanden, med tanke på å utarbeide en vedlikeholdsplan for årene 2018-2022. Planen legges til grunn når styret prioriterer helt nødvendig videre vedlikehold i sameiet.

### Pågående eller planlagt nødvendig vedlikehold i kommende styreperiode:

- Styrets viktigste oppgave i neste styreperiode blir å få avsluttet de pågående tak- og markterrassearbeidene kontraktsmessig.
- Ventilasjonsanlegget i garasjen er utslitt etter 20 år og blir skiftet over sommren.
- Glassbyggerstein i Badebakken 2 skal skiftes med nytt fasadeglass grunnet utett konstruksjon. Arbeidet er i skrivende stund utsatt i påvente av ferdigstillelse av det pågående tak- og markterrassearbeidet.

### Restanse av nødvendige vedlikeholdspunkter som vil bli utredet/planlagt:

- Bytte alle lyskilder i garasjen og oppganger til LED-lamper som er bevegesstyrte
- Oppussing av alle oppganger.
  - Samtidig skal gerikter fjernes for å kontrollere om entredører er forskriftsmessig brann- og lydsikret.
- Oppgradere brannvarslingsanlegget
- Fjerne videoovervåking i garasjen

## STØRRE ARBEIDER SOM ER GJENNOMFØRT SIDEN 2018

2017/18 OBOS Prosjekt AS utarbeidet Vedlikeholdsnøkkel for perioden 2018-22.  
 2018 Installert ladeinfrastruktur for elbil.  
 2018/19 Malt garasjen innvendig, etablert hulkeil og montert ny garasjeport.  
 2019 Malt fasader; betong, trekledning, håndløpere, vinduer og balkongdører.  
 2019 Lagt polyuretanbelegg på alle balkonger med rå eller flislagt betonggulv.  
 2019 Lagt nytt Kebony-gulv på lufte- og hengebalkonger mot Kr. Aamots gate.  
 2019 Montert nye utvendige brennlakkerte ventilert langs Kr. Aamots gate.  
 2019 Byttet alle fasade-, inngangs- og gjennomgangslamper i sameiet.  
 2019/20 Montert nye heiser fra Kone i alle 17 oppganger.  
 2019/20 Utbedret overvannsproblematikk ved rundkjøringen mot Kr. Aamots gate

2020/21 Komplette tak- og markterrasserehabilitering inkl. luftbalkonger (forventet ferdigstilt i 2021)

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 14 080 647 og består av kr 13 319 476 i felleskostnader og kr 761 171 i andre inntekter, se note 3 for detaljer. Andre inntekter er høyere enn budsjettet, som i hovedsak kommer av at parkeringsinntekter fra Time Park fra 2019 ble fakturert og bokført sammen med parkeringsinntektene i 2020.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 17 634 934.

Dette er kr 9 193 309 høyere enn budsjettet, men likevel planlagt og skyldes betalinger til Viking Entreprenør AS og Kone AS i samsvar med nødvendige vedlikeholdsarbeider.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 5 013 513 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 13 165 119.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 790 000 til løpende drift og vedlikehold. Det nødvendige pågående vedlikeholdsarbeidet relatert til tak- og markterrasserehabilitering er ikke lagt inn i budsjettet for 2021. Til informasjon er de faste og ikke-regulerbare postene i sameiets avtale med Viking Entreprenør AS på ca. 30 millioner kroner inkl. mva.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Badebakken 2-34.

### Lån

Sameiet Badebakken 2-34 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Styret tok opp nytt rammelån på 40 millioner kroner i OBOS Banken til finansiering av vedlikeholdsarbeider i samsvar med årsmøtets vedtak 30.06.2020. Det tredje rammelånet vises ikke i noten til regnskapet da det p.t. ikke er foretatt noen utbetaling fra dette.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Badebakken 2-34

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Badebakken 2-34.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2020</li><li>Resultatregnskap for 2020</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

## 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## 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 sameiets 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 regnskapsskikk 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.

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SAMEIET BADEBAKKEN 2-34**  
**ORG.NR. 982 795 796, KUNDENR. 5933**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	13 319 476	12 712 100	13 321 000	14 648 000
Andre inntekter	3	761 171	102 633	195 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 080 647</b>	<b>12 814 733</b>	<b>13 516 000</b>	<b>14 648 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-94 688	-97 572	-97 000	-98 000
Styrehonorar	5	-660 000	-660 000	-660 000	-750 000
Avskrivninger	18	-11 594	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 631	-22 134	-16 000	-24 000
Andre honorarer		0	-32 000	-32 000	-32 000
Forretningsførerhonorar		-283 045	-275 068	-275 000	-285 000
Konsulenthonorar	7	-175 043	-257 373	-255 000	-330 000
Kontingenter		-3 235	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-10 833 309	-39 748 630	-1 640 000	-1 790 000
Forsikringer		-714 193	-612 096	-620 000	-735 000
Kommunale avgifter	9	-1 776 147	-1 559 767	-1 737 000	-1 745 000
Energi/fyring		-372 237	-660 640	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 221 128	-1 145 662	-1 150 000	-1 230 000
Andre driftskostnader	10	-1 468 685	-1 723 871	-1 854 000	-1 895 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-17 634 934</b>	<b>-46 794 813</b>	<b>-8 986 000</b>	<b>-9 564 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 554 287</b>	<b>-33 980 080</b>	<b>4 530 000</b>	<b>5 324 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	28 873	56 784	5 000	0
Finanskostnader	12	-1 488 098	-821 219	-1 473 000	-1 513 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 459 225</b>	<b>-764 435</b>	<b>-1 468 000</b>	<b>-1 513 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-5 013 513</b>	<b>-34 744 515</b>	<b>3 062 000</b>	<b>3 811 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-5 013 513	-34 744 515		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	18	23 188	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 188</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 229	7 392
Kundefordringer		1 100	104 295
Forskuddsbetalte kostnader		320 719	1 008 831
Andre kortsiktige fordringer	13	70 170	0
Energiavregning	16	78 253	0
Driftskonto OBOS-banken		14 070 322	4 826 123
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Sparekonto OBOS-banken		5 098 027	5 073 595
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>19 651 821</b>	<b>11 020 236</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 675 009</b>	<b>11 020 236</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-43 711 572	-38 698 060
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-43 711 572</b>	<b>-38 698 060</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	56 899 879	42 561 434
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>56 899 879</b>	<b>42 561 434</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 560	79 437
Leverandørgjeld		6 110 595	7 051 057
Påløpte renter		8 395	8 279
Energiavregning	16	0	18 089
Annen kortsiktig gjeld	17	252 152	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>6 486 702</b>	<b>7 156 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 675 009</b>	<b>11 020 236</b>

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2021

Styret i Sameiet Badebakken 2-34

Amund Bergan/s/	Steffen Steen Jakobsen/s/	Vera Schwach/s/
Knut Reidar Wangen/s/	Berit Tafjord Heier/s/	

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

#### NOTE: 2

##### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 909 000
Barnehage	235 710
Bod	177 746
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 322 456</b>
<b>REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD</b>	
Bod	-2 980
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 319 476</b>

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

Utfakturert beboere forbruk strøm El bil	145 755
Differanse fra gassavregning 2019	14 747
Utfakturert beboer for andels gasstank	1 091
Korrigeringer på reskontro	321
Salg av nøkler	7 500
Korr fellesk. barnehage 2019/20	20 370
Utfakturert Time Park AS	571 387
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>761 171</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-93 060
Arbeidsklær	-1 628
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-94 688</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 660 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 684, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 631.

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

Juridisk bistand	-73 531
OBOS Prosjekt AS	-37 536
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 321
Andre konsulenthonorarer	-45 655
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-175 043</b>

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

Viking Entreprenør og OBOS Prosjekt, takarbeid	-6 372 038
Guthorm Hoff AS, drenering	-353 800
Heiskonsulenten AS og Kone AS, utskiftning av heiser	-2 692 586
OBOS Prosjekt AS, rehabilitering av fasader	-19 734

---

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 438 158</b>
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-693 394
Drift/vedlikehold elektro	-151 041
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-313 640
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-29 110
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 782
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 539
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 920
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 725
Egenandel forsikring	-30 000

---

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 833 309</b>
---------------------------------	--------------------

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

Vann- og avløpsavgift	-1 158 542
Feieavgift	-6 988
Renovasjonsavgift	-610 618

---

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 776 147</b>
-------------------------------	-------------------

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

Lokalleie	-6 500
Container	-6 188
Skadedyrbeskyttelse/soppkontroll	-44 031
Diverse leiekostnader/leasing	-24 000
Driftsmateriell	-2 008
Lyspærer og sikringer	-16 044
Vaktmestertjenester	-633 933
Vakthold	-34 468
Renhold ved firmaer	-558 478
Snørydding	-39 684
Andre fremmede tjenester	-5 678
Kontor- og datarekvisita	-614
Trykksaker	-10 149
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 684
Andre kontorkostnader	-9 718
Telefon, annet	-7 086
Porto	-28 881
Bank- og kortgebyr	-6 726
Velferdskostnader	-20 818

---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 468 685</b>
----------------------------------	-------------------

---

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 621
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 432
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	820
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>28 873</b>

---

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-263 460
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 224 638
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 488 098</b>

---

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-73 190
Påløpt andel strøm lading el-bil beboere 2020	66 403
Til gode Time Park 31.12.2020	76 957
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>70 170</b>

---

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Benyttet uttakssramme er på 10 millioner.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	962 485
Nedbetalt i år	422 022
	<b>-8 615 493</b>

Obos-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Benyttet uttakssramme er på 50 millioner.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-4 000 000
Økning i 2019	-30 000 000
Økning i år	-16 000 000
Nedbetalt tidligere	476 081
Nedbetalt i år	1 239 533
	-48 284 386
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-56 899 879</b>

**NOTE: 16**

**ENERGIAVREGNING**

A konto innbetalinger	-48 000
Gass	76 748
Propan	49 506
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>78 254</b>

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

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

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-124 326
Thorendahl AS faktura 10174	-127 826
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-252 152</b>

**NOTE: 18**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilgang 2020	34 781
Avskrevet tidligere	-11 594
	23 188
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>23 188</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-11 594</b>



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Endring av Ordensregler

Forslagsstiller: Ingrid Berge Andersen (seksjon 115 i Badebakken 8).

Forslagsstillers epost til styret:

«Hei

Jeg ser at det er veldig mye jeg ønsker skal endres, presiseres eller flyttes. Men som hun jeg snakket med sa, var det ikke satt av tid til å gå gjennom hele reglementet. Jeg ber derfor at følgende blir tatt opp:

Styret skal til neste generalforsamling gjennomgå husordensreglene slik at de oppleves i henhold til 1. paragraf 1. setning: «Formålet med ordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.»

Reglene skal også være enkle å forstå og forholde seg til. I dag er det alt for mye som kan tolkes individuelt.

Eksempler:

- Høy stemmebruk – hvor mange desibell regnes det som (jeg hører dårlig..)

- fra 3.4:

«fasaden fremstår ryddig og innbydende». Hvem definerer hva som er ryddig og spesielt innbydende

« Indre tildekking av vinduer må være visuelt tiltalende» Hvem definerer hva som er tiltalende

« Det er ikke lov å oppbevare søppel og skrot, samt møbler og andre gjenstander som ikke er beregnet for utendørs bruk er ikke tillatt» Hvem definerer hva som er «Skrot» og «møbler som ikke er beregnet for utendørs bruk?»

– fra 3.5

Luftavtrekker - *Har dere eget «politi» som sjekker dette . Dette er et tips til den enkelte for å holde egen leilighet vedlike*

Eksemplene er mange – og det må rydde sopp i – hvis dette skal følges som et sted det er godt å bo.

Så til de endringene jeg ønsker skal gjennomføres med en gang.

#### Punkt 5 : SÆRLIG OM BRUK AV PARKERINGSPLASS I GARASJEANLEGG

Jeg vil ha fjernet følgende: «Dekk skal plasseres i godkjente dekkstativ på veggen».

Begrunnelse:

- Jeg har sjekket med Braannvernforeningen om det er påbud om dette i felles garasjeanlegg – det er det IKKE
- Dette dekkstativet koster 6 000 + ev MVA og oppheng. Svær mange som har kjøpt bolig de siste årene har fått dette med – men ikke alle. Jeg mener at sameiet ikke kan pålegge at de som ikke har dette installert skal betale inntil 10 000 kroner for å få plassert dekkene slik. I tillegg er det kun 1 leverandør av dette dekkstativet – lenket til fra sameiets side. De svarer ikke på mail og det opplyses ikke om det er inngått noe rabattavtale for oss som bor her. Det opplyses heller ikke om hva kostnaden er for å få montert de på veggen.
- Dekkene er tunge – alle greier ikke løfte de opp på dette stativet – meg selv inkludert.
- Dekk er ikke søppel.

- Dekkene er brennbare, ja – det mest brennbare i et garasjeanlegg er bilene. Og de er ikke mer brennbare hvis de står stablet oppå hverandre enn hvis de henger på veggen.

#### 4. REGULERING OG BRUK AV FELLESAREAL

4.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på fellesareal under flytting, må erstattes av seksjonseier.

Her mener jeg at det er umulig for 1 person å flytte noe og samtidig hindre at det blir riper i våre nymalte dører med dørpumpen på. Dørpumpene er meget sterk – og det vil være mye enklere å hindre at dørene blir stygge dersom man kan frakoble dørpumpene. Her bør det heller komme frem at hvis dørpumpen frakobles MÅ den kobles til igjen samt hvordan du kobler fra og til.

#### 8. SKRIFTLIGE BESKJEDER FRA STYRET

Styret kan lage instruksjoner og retningslinjer som spesifiserer sameiets vedtekter og ordensregler. Disse gjøres tilgjengelig for seksjonseiere gjennom sameiets nettsider eller på annen egnet måte. Skriftlige instruksjoner, retningslinjer og beskjeder fra styret skal etterfølges på lik linje med vedtekter og ordensregler.

Jeg opplever at styret kommer med «Det er forbudt å...» litt for mye. Jeg ønsker derfor at denne rettigheten styret har fått skal

- Fjernes eller
- Spesifiseres hva styret har lov å komme med av forbud og hvordan disse skal kommuniseres.

## STYRETS SVAR OG VEDTAKSFORSLAG TIL FORSLAG TIL ÅRSMØTET 2021 STILT AV INGRID BERGE ANDERSEN (SEKSJON 115 I BADEBAKKEN 8)

### 5. SÆRLIG OM BRUK AV PARKERINGSPLASS I GARASJEANLEGG

**Særlig om godkjente dekkstativ på veggen.**

#### Styrets svar:

Årsmøtet fastsetter alminnelige ordensregler for et sameie. I Sameiet Badebakken 2-34 har årsmøtet vedtatt ordensregler som innebærer at dersom dekk skal oppbevares på den enkelte sameiers garasjeplass, så skal de oppbevares i godkjente dekkstativ på veggen. Dette har årsmøtet anledning til å bestemme, selv om det ikke er et påbud fra Brannvernforeningen.

Bakgrunnen for bestemmelsen er at garasjeanlegget som sådan er et fellesareal som er sameiets ansvar. Det er et stort garasjeanlegg med ca. 260 plasser. Styret anser det som klart tryggest og mest ryddig at dekkene henger på veggen dersom de skal oppbevares i anlegget.

Sameiet har hatt tilløp til brannpåsetting og andre hendelser som har forsterket nødvendigheten av å sikre færrest mulig løse brennbare gjenstander i garasjen. Det gjør det også mindre attraktivt mtp. tyveri. I følge forsikringsbransjen er rådene om oppbevaring

av dekk enkle. Hjulene skal være lagret i låst privat bygning, låst motorvogn, fastlåst eller boltet til vegg eller tak. Ofte er det et forsikringsvilkår at dekk må være fastlåst for å være dekket av forsikring. Løse dekk er attraktivt tyvegods. Styret ønsker heller ikke at garasjen skal inneholde attraktive objekter som lett kan stjeles, da det kan få negative ringvirkninger for andre seksjonseiere. Løse dekk er også et særdeles attraktivt gjemmede for skadedyr og medfører plunder og heft i forbindelse med årlig garasjevask.

Etter hva styret har erfart er det også færre og færre som ønsker å ha dekkene sine på egen parkeringsplass. I forbindelse med maling av garasjeanlegget var det de færreste som ønsket å få dekkstativet remontert. Av hensyn til den begrensede plassen, fremkommelighet og arbeidet med å skifte dekk har det store flertallet valgt andre løsninger for oppbevaring av dekk. Særlig vises det til at nærområdet byr på gode og rimelige dekkhotell-løsninger, som også inkluderer dekkskift om ønskelig.

Styret og vaktmester setter pris på denne utviklingen. Samtidig ønsker styret at dersom den enkelte ønsker å ha dekkene på egen parkeringsplass skal dette være mulig så lenge de oppbevares i godkjente dekkstativ på veggen. På veggen hindrer de minst mulig fremkommelighet og de skaper mindre plunder og heft enn hvis de står på bakken, f.eks. atkomst relatert til drift og vedlikehold av teknisk tilsyn, herunder elektro, rør (som kan ta skade hvis tunge dekk hviler på installasjon), ventilasjon og andre installasjoner i garasjen.

Avslutningsvis er det etter styrets oppfatning rimelig å begrense antall dekk som oppbevares på hver plass (formålet med garasjen er ikke å drive dekkhotell).

Det er flere som plasserer dekkene oppå beskyttelsen for avløpsrørene. Dette kan ikke tillates, og vil unngås dersom dekkene oppbevares i dekkstativ.

Dekk kan enkelt flyttes rundt dersom noen ønsker å starte en brann. Dette blir vanskeligere dersom dekkene blir oppbevart i dekkstativ.

Sameiet er regnet som en virksomhet og er underlagt strengere regler enn private eneboliger. Ting som virker ganske uskyldige i garasjen til en privat enebolig kan være problematisk eller forbudt i en fellesgarasje, f.eks. oppbevaring av bensin eller vindusspylervæske.

Se nedenstående bilder fra garasjeanlegget som ble tatt i år 2020 og som illustrerer forhold som ordensreglene regulerer.

**Styrets forslag til vedtak: Forslaget fra Berge avvises.**



#### **4. REGULERING OG BRUK AV FELLESAREAL**

##### **Særlig om frakobling av dørpumper i punkt 4.2**

###### **Styrets svar:**

Årsmøtet fastsetter alminnelige ordensregler for et sameie. I Sameiet Badebakken 2-34 har årsmøtet vedtatt ordensregler som innebærer at dørpumper aldri skal frakobles. Dette har årsmøtet anledning til å bestemme, og dette er basert på forskrift. Ordensregler må være i samsvar med offentligrettslige krav. Åpne utgangsdører gjør også at uvedkommende lettere kan gå inn i oppgangene.

Dørpumpene er en del av sameiets brannsikkerhet og det er krav knyttet til brannskiller og rømningsveier. Det er helt nødvendig at dørpumpene sikrer lukking av brannklassifiserte dører med krav til selvlukking, for at den brannsikkerheten som er utarbeidet for sameiet skal fungere ved en eventuell brann.

Slik styret vurderer saken er det ikke tilstrekkelig med en regel som sier at dørpumpen må kobles til igjen etter frakobling. Sameiet kan ikke ta risikoen på at noen glemmer å koble til dørpumpen eller gjør feil etter at den har vært frakoblet. Dette vil føre til en uholdbar brannsikkerhet og i verste fall kan det få fatale konsekvenser ved brann. Styret anser derfor at det er nødvendig med en forbudsregel for å sikre alle beboerne i dette tilfellet.

Styret vil vurdere å montere automatiske dørråpnere på oppgangsdører på bakke- og garasjeplan av hensyn til universell utforming når oppgangene blir rehabilitert i fremtiden.

**Styrets forslag til vedtak: Forslaget fra Berge avvises.**

#### **8. SKRIFTLIGE BESKJEDER FRA STYRET**

###### **Styrets svar:**

Sameiet Badebakken 2-34 er et stort sameie med 259 enheter, og det er nødvendig med et godt regelsett for å drifte sameiet best mulig. Styret er valgt av beboerne for å ivareta Sameiets og beboernes interesser på en best mulig måte. Vi har eierseksjonsloven, vedtektene og ordensreglene å lene oss på ved utøvelsen av vårt verv. I et så stort sameie som Sameiet Badebakken 2-34 oppstår det imidlertid løpende situasjoner hvor det er nødvendig for styret å gripe inn, håndtere prosesser, mene noe eller mekle/finne løsninger. På denne bakgrunn er det i ordensreglene bestemt at styret ved behov kan lage instruksjer og retningslinjer som «spesifiserer» sameiets vedtekter og ordensregler. Dette innebærer ikke at styret kan komme med nye instruksjer eller retningslinjer, men at de kan bidra til tolkning og lage instruksjer og retningslinjer for å tydeliggjøre hva som allerede er bestemt gjennom vedtekter og ordensregler. Erfaring har vist at denne mekanismen er helt nødvendig for at styret skal kunne utøve sine plikter og ivareta alle beboere og sameiet.

Ved årsmøtet i 2019 ble det lagt frem nye gjennomarbeidede vedtekter for å muliggjøre god drift, og styret opplever at disse fungerer godt og gir et godt grunnlag for utøvelse av styrevervet. I 2019 ble det kun gjort en lettere gjennomgang av ordensreglene med tilpasninger der det var nødvendig på grunn av endringer i vedtektene. Etter styrets vurdering er det god sammenheng mellom vedtekter og ordensregler som utfyller hverandre.

Styret ønsker å minne om at styrevervet er et frivillig verv og styret kun ønsker det beste for sameiet og beboerne her. Styret har ingen intensjon om å lage et negativt bomiljø med unødvendige forbud, tvert imot tilstreber styret å legge forholdene til rette for et best mulig bomiljø for alle. Etter styrets vurdering er alle beboere i lengden tjent med at styret har et regelsett som gir sameiet rett til å gå inn i leiligheter når det oppstår vannlekkasjer eller det er behov for nødvendig vedlikehold av terrasser, eller sanksjonsmuligheter når beboere lagrer ødelagte kjøleskap, utslitte sofaer, fyrer opp bålpanner el. på terrasser til sjenanse for naboer, eller beboere som finner ut at de ikke skal kaste husholdningsavfall på anvist sted og isteden bare kaster det ut av vinduet på bakken slik at det tiltrekker seg skadedyr, eller i oppgangen. Dette er reelle eksempler styret har håndtert de siste årene. Basert på styrets erfaring gjennom mange år anses det som svært viktig nettopp å ha så klare regler at det oppstår minst mulig konflikter og situasjoner som må håndteres, da dette bidrar klart negativt til bomiljøet.

**Styrets forslag til vedtak: Forslaget fra Berge avvises.**

## **GENERELT: KRAV OM REVIDERING AV ORDENSREGLER TIL NESTE GENERALFORSAMLING**

### **Styrets svar:**

Berge kommer innledningsvis med et forslag om at det på årsmøtet skal tas opp at

«Styret skal til neste generalforsamling gjennomgå husordensreglene slik at de oppleves i henhold til 1. paragraf 1. setning: «Formålet med ordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.»»

Styret tolker dette som et generelt krav om revidering av Ordensreglene til neste årsmøte med særlig fokus på bomiljø og reduksjon av skjønsmessige begreper i ordensreglene.

Det vises til det som er sagt over om den revideringen som er gjort av Vedtekter og Ordensregler i 2019. Styret har hatt som egen målsetting om å gjøre en nærmere gjennomgang og eventuell revidering av Ordensreglene, men har ikke rukket det i denne styreperioden. Dette er imidlertid et større og tidkrevende arbeid. Styret anser det som hensiktsmessig at de gjeldende vedtektene med tilhørende ordensregler blir praktisert over noe tid slik at man har et godt erfaringsgrunnlag å basere eventuelle endringer på før jobben gjøres. Slik styret vurderer dagens situasjon er det ingen bestemmelser med behov for snarlig endring. Det er tidkrevende å gjøre denne jobben to ganger. Styret anser det som riktig at Styret selv gjør en vurdering av når det vil være hensiktsmessig å gjøre en generell gjennomgang og eventuell endring av Ordensreglene, og at dette ikke skal tidfestes og bindes opp gjennom en beslutning fra årsmøtet.

Hva gjelder bruk av skjønsmessige uttrykk er styret valgt inn av årsmøtet og de er gjennom sitt verv som styre i Sameiet gitt ansvaret for driften av Sameiet Badebakken. I dette ansvaret ligger også myndigheten til å utøve skjønn som det legges opp til i ordensreglene. Det er slik vi vurderer det ikke mulig å oppstille gode ordensregler som ikke er basert på noe skjønn, og vi opplever ikke at de skjønsmessige reglene er vanskelige å tolke eller forstå. Vi mener også at ved bruk av sunn fornuft vil det for de aller fleste være en forholdsvis naturlig forståelse av hva som ligger i begrep som eksempelvis «høy stemmebruk», «skrot» og «møbler og andre gjenstander som ikke er beregnet for

utendørs bruk». Sett hen til antall enheter og beboere i sameiet opplever styret at det er lite problemer knyttet til selve forståelsen av de skjønsmessige begrepene i ordensreglene. Videre opplever styret at beboere som får tilbakemelding om forhold som er i strid med ordensreglene forholder seg til tilbakemeldingen uten nærmere diskusjon. Således fungerer ordensreglene etter sin hensikt. Det er i alle beboeres interesse at styret har anledning til å gripe inn når det er behov for det.

Berges konkrete eksempler er delvis kommentert under styrets svar til punkt 8 og kan om ønskelig kommenteres nærmere under årsmøtet.

**Styrets forslag til vedtak: Forslaget fra Berge avvises.**

**VALGKOMITEENS INNSTILLING PRESENTERES PÅ ÅRSMØTET**