



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 639 288
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL IDABO BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 091 202	1 091 202
Sum inntekter		1 091 202	1 091 202
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	47 139
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 899	47 899
Annen driftskostnad		1 086 550	2 725 725
Sum kostnader		1 200 509	2 820 763
Driftsresultat		-109 307	-1 729 561
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 219	2 976
Sum finansinntekter		5 219	2 976
Annen finanskostnad		168 410	164 630
Sum finanskostnader		168 410	164 630
Netto finans		-163 191	-161 654
Ordinært resultat før skattekostnad		-272 498	-1 891 215
Ordinært resultat etter skattekostnad		-272 498	-1 891 215
Årsresultat		-272 498	-1 891 215
Totalresultat		-272 498	-1 891 215
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-272 498	-1 891 215
Sum overføringer og disponeringer		-272 498	-1 891 215



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		873 825	873 825
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		606 006	653 905
Sum varige driftsmidler		1 479 831	1 527 730
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 479 831	1 527 730
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		217	9 143
Sum fordringer		217	9 143
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		408 876	1 353 965
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		408 876	1 353 965
Sum omløpsmidler		409 093	1 363 108
SUM EIENDELER		1 888 924	2 890 838

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 988 106	4 715 608
Sum opptjent egenkapital		-4 988 106	-4 715 608
Sum egenkapital		-4 986 106	-4 713 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 609 087	7 326 512
Øvrig langsiktig gjeld		237 400	237 400
Sum annen langsiktig gjeld		6 846 487	7 563 912
Sum langsiktig gjeld		6 846 487	7 563 912
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		716	1 265
Leverandørgjeld		9 333	21 205
Annen kortsiktig gjeld		18 494	18 063
Sum kortsiktig gjeld		28 543	40 533
Sum gjeld		6 875 030	7 604 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 888 924	2 890 838



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672602

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 639 288
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL IDABO BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 950 639 288
AL IDABO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 091 202	1 091 202
Sum inntekter		1 091 202	1 091 202
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	47 139
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 899	47 899
Annen driftskostnad		1 086 550	2 725 725
Sum kostnader		1 200 509	2 820 763
Driftsresultat		-109 307	-1 729 561
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 219	2 976
Sum finansinntekter		5 219	2 976
Annen finanskostnad		168 410	164 630
Sum finanskostnader		168 410	164 630
Netto finans		-163 191	-161 654
Ordinært resultat før skattekostnad		-272 498	-1 891 215
Ordinært resultat etter skattekostnad		-272 498	-1 891 215
Årsresultat		-272 498	-1 891 215
Totalresultat		-272 498	-1 891 215
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-272 498	-1 891 215
Sum overføringer og disponeringer		-272 498	-1 891 215



Organisasjonsnr: 950 639 288
AL IDABO BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		873 825	873 825
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		606 006	653 905
Sum varige driftsmidler		1 479 831	1 527 730

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 479 831	1 527 730
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		217	9 143
Sum fordringer		217	9 143

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		408 876	1 353 965
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		408 876	1 353 965

Sum omløpsmidler		409 093	1 363 108
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		1 888 924	2 890 838
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 988 106	4 715 608
Sum opptjent egenkapital	-4 988 106	-4 715 608
Sum egenkapital	-4 986 106	-4 713 608
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 609 087	7 326 512
Øvrig langsiktig gjeld	237 400	237 400
Sum annen langsiktig gjeld	6 846 487	7 563 912
Sum langsiktig gjeld	6 846 487	7 563 912
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	716	1 265
Leverandørgjeld	9 333	21 205
Annen kortsiktig gjeld	18 494	18 063
Sum kortsiktig gjeld	28 543	40 533
Sum gjeld	6 875 030	7 604 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 888 924	2 890 838



Organisasjonsnr: 950 639 288
AL IDABO BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Idabo Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 15.06.2021 kl. 18:00 i Klubbhuset Kolbotn IL.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Idabo Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Idabo Borettslag
avholdes 15 06 2021 kl1800.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppdatering fordelingsbrøk felleskostnader
- B) Endring / tillegg vedtekter
- C) Forslag til reviderte husordensregler Idabo 2021
- D) Vedtektsendring

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 12.05.2021
Styret i Idabo Borettslag

Fride Riseng Henry Kragebøl Norvalls Nicholas O'malley

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fride Riseng	Brages Vei 2 A
Styremedlem	Henry Kragebøl Norvalls	Brages Vei 2
Styremedlem	Nicholas O'malley	Brages Vei 4 F
Varamedlem	May-Line Djupeng	Brages Vei 2
Varamedlem	Ingun Høgås	Brages Vei 8

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

Generelle opplysninger om Idabo Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Idabo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950639288, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Brages Vei 2-8

Gårds- og bruksnummer:

249 125

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Idabo Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden sist generalforsamling avholdt 11 styremøter.

Styret har ferdigstilt samarbeidet med entreprenøren for fasaderehabilitering hvor det gjensto noen gjenstående punkter for å få avsluttet samarbeidet.

Styret har også jobbet med å se på løsning for elbil lading i borettslaget. Vi har vurdert ulike løsninger for lademuligheter og kostander, og innhentet flere tilbud. Da eksisterende infrastruktur ikke innehar god nok kapasitet til lading, spesielt i nr 6 og 8, så har vi måtte



vurdere ulike muligheter for å løse det. Styret erfarer at det er stort trykk på el-installatørene og det tar tid å få tilbakemeldinger og priser fra selskapene. Det har vært tidkrevende og ukjent mark for styrets medlemmer. Vi har hentet erfaringer fra andre borettslag i området, som har gitt nyttig kunnskap selv om det er ulike ladeløsninger. En av de grunnleggende beslutningene vi måtte gjøre var å vurdere plassering av ladestasjon; i garasjene eller på oppstillingsplassene. Styret har kommet frem til at den beste løsningen på sikt for vårt borettslag er å legge til rette for ladeløsning i de enkelte garasjene, og det vil da være opp til hver beboer om de ønsker å kople seg på. Borettslaget vil stå for kostnaden for infrastruktur, mens kostnad for ladestasjon og oppkopling tilfaller beboer. Garasjeportene har igjen vært til kontroll/sjekk. Det er noen garasjer som ikke vil lukkes når det kommer tele i bakken. Styret har mottatt tilbakemelding fra Portspesialisten om at vi må bytte garasjedører og feste for å få det 100% bra. Pristilbud på dette var noe høyt og styret at inntil videre valgt å ikke gå videre med dette.

Vannskade fra tak i nr 4, medførte at vi valgte å legge heldekkende pipehette over pipene i nr 2 og 4, tilsvarende som er gjort i nr 6 og 8 tidligere.

Vannskade fra vegg i nr 8 er under utredning og vi jobber videre med takstmann for å konkludere med årsak. Dette er viktig for eventuelt å kunne reklamere til entreprenør for fasaderehabilitering.

Borettslaget har avholdt en høst-dugnad med fordelte oppgaver. Vår dugnad måtte avlyses grunnet pandemien, men beboere ble fordelt ansvar for ulike fellesområder. Styret har benyttet OK service til å håndtere hageavfall fra dugnad. Dette er en lavterskel løsning og de er sårbare for sykdom og karantener.

Gruppe nedsatt på sist årsmøte for å se på vedlikeholdsansvar mellom beboer og borettslag har sendt henstilling til juridisk avdeling i Obos og svar er mottatt.

Hovedtrekkene er at balkonger og terrasser anses som en del av bygningens tak eller fasadekonstruksjon, og vedlikeholdsansvaret påhviler som utgangspunkt fellesskapet, så lenge noe annet ikke er avtalt. Når det gjelder konstruksjoner beboer selv setter opp og betaler for er det beboer selv som er ansvarlig for vedlikehold. (For mer utdypende tekst se vedlegg)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

Borettslaget 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 1 091 184.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 200 509.
Dette er kr 4510 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 272 498 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 380 550 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen 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 26 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet 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 Idabo Borettslag.

Lån

Idabo Borettslag har lån i OBOS Banken.

Annuitetslån med flytende rente på 3,15%. Gjenstår 279 terminer.

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

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Felleskostnader endres med 3% f.o.m 01.07.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Idabo Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Idabo Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Budsjetallene 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-18 16:19:43Z



Penneo Dokumentnøkket: Y2KZT-35UP3-S6E02-4HYEM-ZU4ZK-FFW5P

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



AL IDABO BORETTSLAG
ORG.NR. 950 639 288, KUNDENR. 4381

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 322 574	303 474	1 322 574	380 550
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-272 498	-1 891 215	-125 499	107 751
Tilbakeføring av avskrivning 14	47 899	47 899	47 899	47 899
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	7 410 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-717 425	-4 547 584	-211 000	-217 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-942 025	1 019 100	-288 600	-61 350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	380 550	1 322 575	1 033 974	319 200

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	409 093	1 363 108
Kortsiktig gjeld	-28 543	-40 533
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	380 550	1 322 575

AL IDABO BORETTSLAG
ORG.NR. 950 639 288, KUNDENR. 4381



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 091 184	1 091 184	1 091 000	1 091 000
Andre inntekter	3	18	18	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 091 202	1 091 202	1 091 000	1 091 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-19 139	-6 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-28 000	-28 000	-60 000
Avskrivninger	14	-47 899	-47 899	-47 899	-47 899
Revisjonshonorar	6	-7 624	-7 509	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-45 055	-43 910	-45 600	-46 500
Konsulenthonorar	7	-2 919	-8 709	-7 500	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-555 061	-2 261 496	-541 000	-26 000
Forsikringer		-49 904	-46 635	-47 500	-51 500
Kommunale avgifter	9	-297 737	-218 168	-300 000	-315 000
Energi/fyring		-30 115	-36 003	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 949	-62 160	-70 000	-108 000
Andre driftskostnader	10	-32 186	-41 136	-44 500	-44 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 200 509	-2 820 763	-1 195 999	-770 899
DRIFTSRESULTAT		-109 307	-1 729 561	-104 999	320 101
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 219	2 976	1 500	2 650
Finanskostnader	12	-168 410	-164 630	-22 000	-215 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-163 191	-161 654	-20 500	-212 350
ÅRSRESULTAT		-272 498	-1 891 215	-125 499	107 751
Overføringer:					
Udekket tap		-272 498	-1 891 215		

AL IDABO BORETTSLAG
ORG.NR. 950 639 288, KUNDENR. 4381

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			



11

Idabo Borettslag

Bygninger	13	831 860	831 860
Tomt		41 965	41 965
Andre varige driftsmidler	14	606 006	653 905
SUM ANLEGGSMIDLER		1 479 831	1 527 730

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		217	9 143
Driftskonto OBOS-banken		148 885	98 759
Sparekonto OBOS-banken		259 990	1 255 206
Trukket kassekreditt		1	0
SUM OMLØPSMIDLER		409 093	1 363 108

SUM EIENDELER**1 888 924 2 890 838****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	15	-4 988 106	-4 715 608
SUM EGENKAPITAL		-4 986 106	-4 713 608

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 609 087	7 326 512
Borettsinnskudd	17	194 000	194 000
Annen langsiktig gjeld	18	43 400	43 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 846 487	7 563 912

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		18 494	18 063
Leverandørgjeld		9 333	21 205
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		1	0
Påløpte renter		715	1 265
Annen kortsiktig gjeld	19	0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 543	40 533

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**1 888 924 2 890 838**

Pantstillelse	20	7 694 000	7 694 000
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 12.05.2021
Styret i AL Idabo Borettslag



Fride Riseng

Henry Kragebøl Norvalls

Nicholas O'malley

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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	1 091 184
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 091 184

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	18
SUM ANDRE INNETEKTER	18

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060



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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 624.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-986
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 933
SUM KONSULENTHONORAR	-2 919

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre konsulentonorar	-47 400
Malemester Widar Lund AS	-393 871
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-441 271
Drift/vedlikehold bygninger	-10 409
Drift/vedlikehold elektro	-7 772
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 730
Kostnader dugnader	-879
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-555 061

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-297 737
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-297 737

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Driftsmateriell	-199
Snørydding	-16 875
Andre fremmede tjenester	-120
Trykksaker	-851
Andre kontorkostnader	-2 874



Porto	-1 163
Kontingenter	-6 000
Bank- og kortgebyr	-2 304
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-32 186

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	80
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 784
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	355
SUM FINANSINNTEKTER	5 219

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-168 397
Andre rentekostnader	-13
SUM FINANSKOSTNADER	-168 410

NOTE: 13**BYGNINGER**

Bygg	827 631
Rehabilitering	4 229
SUM BYGNINGER	831 860

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.49/bnr.125

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	637 226	
Avskrevet tidligere	-95 584	
Avskrevet i år	-31 861	
		509 781
Port		
Tilgang 2016	160 375	
Avskrevet tidligere	-48 113	
Avskrevet i år	-16 038	
		96 225

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **606 006**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-47 899**

NOTE: 15

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-7 410 000
Nedbetalt tidligere	83 488
Nedbetalt i år	717 425
	<u>-6 609 087</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 609 087

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957

-194 000

SUM BORETTINNSKUDD **-194 000**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd 1996

-43 400

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-43 400**

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

0

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **0**

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	194 000
Pantelån	6 609 087
TOTALT	6 803 087

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	831 860
Tomt	41 965
TOTALT	873 825



Sak A

Fra Niklas Adolfsson:

Oppdatering fordelingsbrøk felleskostnader

Brøk for beregning av felleskostnader oppdateres og plantegninger for borettslaget oppdateres, slik at felleskostnader beregnes basert på de faktiske forhold og ikke utdaterte plantegninger.

Sak B

Fra Niklas Adolfsson:

Endring / tillegg vedtekter

Ved søknad om endring av bo-areal, i form av utvide eksisterende andel eller anskaffe fellesareal, godkjenner søker at felleskostnader endres på den aktuelle andel.

Sak C

Fra styret

Forslag til revidert husordensregler Idabo 2021. (se vedlegg)

Sak D

Fra styret

Vedtøktsendring. (Se vedlegg)



HUSORDENSREGLER FOR IDABO BORETTSLAG

FORMÅL

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne hustandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Kontakt styret om du er i tvil.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl 01.00 og 10.00 i helg og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy i dette tidsrommet, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Musikkøvelser er ikke tillatt på søn- og helligdager, og etter klokken 20.00 de øvrige dager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra de nærmeste naboer i samme hus.

BRUK AV BOLIGEN OG FELLESAREALER OG PARSELLER

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Beboer kan bli belastet for kostnad for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong, gjennom vinduer eller ved siden av opphengt vasketøy ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, eller lignende.

FEIELUKER

Beboere i andeler med feieluker er pliktig til å påse at feieluker blir tømt hvert år, og at de er i forskriftsmessig stand. Feielukene i kjeller nr. 6, tilfaller leiligheten over, henholdsvis høyre og venstre side. I nr. 8, venstre side, tilfaller ansvaret beboer over. Beboere i 2.etg i nr 6 og 8 har ansvar for at feieluker på loft er i forskriftsmessig stand og tilgjengelig for feier. ~~Kontakt styret om du er i tvil.~~

AVFALL

Beboere har selv ansvar for fjerning/bortkjøring av all type eget avfall. ~~Kompostbinger brukes som beskrevet ved skilting/ infoskriv/borettslagets nettside (www.idabo.no)~~

UTEKRAN

Beboer med stopkran i kjeller eller bod, for utekran i sin andel er ansvarlig for å påse at stopkran blir stengt før vinterfrost (ca oktober), (rør tømmes for vann ved å åpne utekran etter stenging av stopkran), samt påse å åpne stopkran når faren for nattefrost er over (ca



april). I nr. 6 og nr. 8, tilfaller dette ansvaret, på lik linje som overnevnt, beboer i andel med tilknytning til stopkran i bød eller kjeller.

EGNE PARSELLER

Den enkelte beboer har full disposisjonsrett over utformingen og beplantningen av den parsell som er tildelt leiligheten. Dog skal ingen beplantning eller tilvekst være slik at den er til skade for naboens område. Tvister som oppstår skal forelegges styret som deretter fatter avgjørelse i saken.

Parsellen holdes godt vedlike, slik at den ikke sjenerer naboer i eller utenfor borettslaget.

Det skal være fri ferdsel rundt parsellene, slik at blant annet gressklippere kan passere.

Gjerder mellom parsellene må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Beboere i nr. 6 og 8 må påse at grøft mellom hageparsell og stikkvei ikke gros igjen.

FELLESAREALER

Beboer oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene som gårdsplass, veier og hageanlegg. Vedlikehold som snørydding, gressklipping o.l. utføres etter avtale mellom beboerne. ~~Beboere anbefales å utarbeide en liste over nødvendige gjøremål, hvor oppgavene fordeles mellom beboerne.~~

~~Før 4-mannsboligene skal vask av felles trapp utføres én gang i måneden per husstand eller etter nærmere avtale mellom beboerne i 4-mannsbiligen.~~

Oversikt over trappevask i nr 6 og 8 skal henge lett synlig i trapperom i nr 6 og 8. Dersom beboerne selv ikke lager denne oversikten, skal styret meldes og henge opp en liste. Listen skal være tilgjengelig på Vibbo. Rengjøring gjøres minimum hver 14.dag. Dersom beboer forårsaker søl eller annet skitt, skal dette vaske av beboer umiddelbart.

Dersom disse oppgavene ikke blir utført av beboerne selv, kan styret påse at dette blir utført for beboernes regning.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Det skal være fri ferdsel i rømningsveiene.

Fellesdører skal **alltid være låst**. Lyset skal slukkes etter bruk av garasje.

Beboere i nr. 2 og nr. 4 har ansvar for å klippe plenen og holde vedlike fellesareal, felles plen/ tomt, i hver ende av hver sin tilhørende husrekke. I nr. 6 og nr. 8 har beboere ansvar for å klippe plenen på fellesareal rundt sitt tilhørende hus.

Hekker i tilknytning til, og i ender av parseller er beboeres ansvar å vedlikeholde.

Felles utearealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere, som f.eks. trampoliner, o.l.

~~Det forutsettes at komposteringsmaskin benyttes for kvister, løv o.a. før dette legges til kompostering. Beboere er ansvarlig for at dette skjer.~~

Bråtebrann og brenning av løv, kvister o.l. ~~fra friområdet~~ skal ikke finne sted.

Området ut mot offentlig vei betraktes som fellesområde.

AVFALL

Søppelkonteinere er merket for hhv restavfall og papir. I konteinere for restavfall kastes kun beregnet til husholdningsavfall og matavfall. ~~Papir sorteres og kastes i egne beholdere.~~

~~Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.~~

I sommerhalvåret, april – oktober, settes det ut egne dunker for hageavfall. Disse tømmes månedlig av Follo Ren. Følg med på appen «Min Renovasjon».

Kompostbinger er avsluttet.

Glass, metall, spesialavfall, etc sorteres og kjøres til eksterne avfallskonteinere fra Follo Ren, eller til gjenvinningsstasjonen.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

FRIAREALER FRIOMRÅDER



Friområdet er kommunal grunn og avgrenses mot skogområdet og barnehagen i nord, som en liten gate mellom kommunal grunn og fellesarealet til Idabo. Dette disponeres av borettslaget etter nærmere avtale og i forståelse med kommunen, til nærmere angitte formål. Henleggelse av kvist og avfall er generelt forbudt i alle kommunens friarealer. Beboerne skal bestrebe seg på å holde friarealer ryddig, og disse arealer kan kun benyttes til lagring av ved. Ved lagring av ved over en lengre periode (ett år) må beboer innhente aksept fra nærliggende naboer og søke styret skriftlig. Andre materialer og gjenstander skal ikke lagres på friarealene. Avfall fra friområdet skal kjøres bort eller komposteres i forbindelse med dugnader.

FELLESROM-UTEBODER

~~Fellesrom i nr. 4 og nr. 6 kan benyttes av samtlige beboere.~~

Utvendig bod i tilknytning til nr. 8/ nr. 6, benyttes av beboere i boliger tilknyttet disse.

~~Redskapsbod i nr. 4 kan benyttes av samtlige beboere benyttes til borettslagets fellesutstyr, slik som gressklipper, felles snøryddings- og hageredskap, samt grill, skal stå i redskapsbod i nr. 4. Privat oppbevaring begrenses til sykler. Hver enkelt beboer har ansvar for å sette redskap tilbake i redskapsboden i nr. 4 etter bruk. Redskapsliste på døren skal brukes, slik at redskap til enhver tid kan være tilgjengelig. Ødelagt utstyr meldes til styret.~~

PARKERING AV BILER

- parkering som er tillatt:

~~Hver husstand kan parkere 2 biler på borettslagets eiendom. Bilen skal parkeres 1 bil i garasjen, pluss at det kan disponeres parkeres 1 bil på parkeringsplass på gårdsplassen ved tilgjengelighet. Hvis det kan dokumenteres behov for flere parkeringsplasser, kan dette tillates av styret ved skriftlig søknad. Dette under forutsetning av at det foreligger skriftlig samtykke fra et flertall av naboene i vedkommende husrekke/gårdsplass.~~

~~Med bil forstås bruksbiler som personbiler, stasjonsvogn eller mindre varevogn.~~

- parkering som er forbudt:

~~Store varevogner, lastebiler, busser, campingbiler, campinghengere og båter, samt alle slags tilhengere, tillates ikke parkert på borettslagets eiendom uten samtykke fra et flertall av naboene, samt etter skriftlig søknad til styret.~~

~~Biler som er ulovlig parkert, vil etter skriftlig advarsel, bli borttauet for eierens regning og risiko.~~

~~Lading av elektriske kjøretøy i garasjene skal kun gjøres med godkjent ladestasjon. Det er ikke tillat å bruke borettslagets eller eget strømnett til lading av elektriske kjøretøy.~~

~~Hjelpemidler for forflytningshemmede kan søke styret om fritak.~~

~~Inn- og utkjøring begrenses i størst mulig grad.~~

HUSDYRHOLD

~~Før husdyr anskaffes, eller før innflytting med husdyr, skal "Avtale om dyrehold" signeres av beboer/boligsøker og styreleder. Først sendes søknad til styret. Dersom styret ved saksbehandling ikke gir tillatelse, skal avslaget begrunnes.~~

~~Vedtak om tillatelse trer i kraft når «avtale om dyrehold» er signert.~~

~~Naboer som blir direkte berørt, som i nr 6 og 8, må gi sin tilslutning skriftlig. Medisinske grunner, som astma-/allergiplager, er gyldige for at tillatelse ikke blir gitt. Disse må dokumenteres av fastlege eller overlege. Unntak her, som evt kan drøftes, er tjenestehunder (som blindhund).~~

~~Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.~~

~~Dyr som ved norsk lov ikke er tillatt i landet, vil ikke tillates i borettslaget.~~



Klager på husdyr skal sendes skriftlig til styret. Klagen skal begrunnes. Dersom "avtale om dyrehold" ikke etterfølges, kan styret kreve husdyret fjernet.

TØRKEPLASSER

Tørkeplasser kan benyttes alle dager (inkludert søndager) med unntak av a) særskilte helligdager, b) 1. mai og c) 17. mai.

FRAMLEIE OG LEILIGHETSOVERDRAGELSE

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. Borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

UNDERSKRIFT FRA DEN ENKELTE BEBOER

Jeg bekrefter herved at husordensreglene for Idabo borettslag er lest og akseptert.

Dato og underskrift:

ooo 0 ooo

Ovenstående husordensregler ble vedtatt første gang på ordinær generalforsamling 24. mars 1982, og har siden blitt endret som følger:

- Endret på generalforsamling 22. mai 1989,
- Endret 27. april 1992.
- Endret 17. juni 1997..
- Endret på generalforsamling 12 juni 2002.
- Endret på generalforsamling 1. juni 2006.
- Endret på generalforsamling mai 2014
- Endret på generalforsamling 20. mai 2015
- Endret på generalforsamling 11. mai 2017
- Endret på generalforsamling 5. juni 2019



1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oppegård kommune og har forretningskontor i Ski kommune.

endres til:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Ski kommune.

§ 8-1 (1) «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.»

endres til

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem."

§ 8-1 (2) "Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges."

endres til

«Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»

§ 3-3 (4) "Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte."

endres til

"Forkjøpsretten skal kunngjøres på Vibbo eller på annen egnet måte."

§5-3 "Terrasser, skillevegger og andre byggverk. Bygging av terrasser, oppsett av skillevegger eller andre byggverk i inngangsparti eller hageparsell må ikke utføres uten styrets skriftlige samtykke. Nærmeste berørte beboer(e) må gi skriftlig samtykke før søknad sendes styret. Dersom det kreves tillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oppegård Kommune, skal andelseier innhente byggetillatelse etter at styrets samtykke er gitt.

Endres til

"Terrasser, skillevegger og andre byggverk. Bygging av terrasser, oppsett av skillevegger eller andre byggverk i inngangsparti eller hageparsell må ikke utføres uten styrets skriftlige samtykke. Nærmeste berørte beboer(e) må gi skriftlig samtykke før søknad sendes styret. Dersom det kreves tillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oppegård Kommune, skal andelseier innhente byggetillatelse etter at styrets samtykke er gitt. All arbeid utført på eget initiativ som ikke er godkjent av styret er andelseier selv ansvarlig for å tilbakesette til opprinnelig stand dersom styret ber om det."

Annen informasjon om borettslaget**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. e-post [e-post-adresse]. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1196724. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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



NOTAT

Til: Styret i Idabo borettslag
Fra: Ragnhild Løseth
Dato: 30.04.2021
Kopi:

Diverse spørsmål vedr vedlikehold

1. Vedlikeholdsansvar for egenregikonstruksjoner

Dere ønsker å få klarhet i vedlikeholdsansvar når den enkelte andelseier gjør egne tilpasninger på utvendig fasade eller på utearealet de disponerer, f.eks. montering av varmepumpe på yttervegg som bygges inn i en kasse, endre fra veranda til platting, eller motsatt, endre / fjerne rekkverk på veranda / inngangsparti, fjerne / legge til masse på uteareal for å jevne ut utearealet, plante hekker osv.

Vedlikeholdsansvaret er i utgangspunktet regulert av Borettslagsloven § 5-12 og § 5-17, vedlikeholdsansvaret kan videre fastsettes og fordeles i vedtektene, eller i tillatelser og/eller avtaler med andelseierne.

Det finnes ingen spesielle avvikende formuleringer i vedtektene til borettslaget vedr vedlikehold, utover vedlikeholdsplikt på vinduer utover de originale fasadetegningene satt inn i regi av andelseier selv.

Utgangspunktet er at borettslaget har ansvaret for selve bygningsfasaden og konstruksjonen. Balkonger og terrasser anses som en del av bygningens tak eller fasadekonstruksjon og vedlikeholdsansvaret påhviler som utgangspunkt fellesskapet. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter alle vesentlige bygningsmessige konstruksjoner, herunder evt. membran. Andelseier har f.eks. et mer begrenset ansvar for å vedlikeholde balkongens indre overflater samt å holde sluk og avløp rent slik at de ikke går tett og forårsaker oversvømmelser.

Når det kommer til egen hageparsell og vedlikehold av beplantning, og frittstående plattinger/levegger osv kan vi trekke en analogi til bestemmelsen om andelseiers plikt til indre vedlikehold, denne vedlikeholdsplikten kan man da tenke også gjelder for hager andelseierne har eksklusiv bruksrett til, dette vil være det mest hensiktsmessige. Det er litt vanskelig å svare akkurat på hvor grensen går mot borettslagets ansvar i andelseiers hageparseller. Her må det brukes fornuft.

Andelseier kan ha et utvidet ansvar for egenregikonstruksjoner – men det blir i tilfelle en konkret vurdering av hva som er avtalt i de enkelte tilfellene. Når vedlikeholdsansvaret ikke er avtale-/vedtektsfestet vil det som nevnt i utgangspunktet være laget som har ansvaret for å vedlikeholde bygningskonstruksjonen, og de som har oppført tilbygg som veranda etc eller andre tiltak som er en del av konstruksjonen, så vil i utgangspunktet vedlikeholdsplikten falle på laget.

Spørsmålet har tidligere vært oppe i retten. Det finnes lagmannsrettsdommer som gjelder sameier og innglassing av balkonger, der la retten til grunn at glassvegger på innglasset veranda/særskilte karnapper skulle vedlikeholdes av sameieren. I disse dommene hadde ikke sameiet selv samtykket til innglassingene og det var i egenregi dette hadde blitt satt opp, også økonomisk. I tillegg ble det vektlagt at tiltakene bare var til nytte for de seksjonene det gjaldt sitt formål, og at de ikke hadde noen funksjon for de øvrige seksjonene.

Det er dermed ganske klart at i de tilfellene der andelseiere helt i egenregi setter opp innglassing, vil også vedlikeholdsansvaret falle på andelseierne, f.eks. ved knuste ruter eller utskiftning på grunn av elde. Jeg mener at dette kan få betydning for andre egenregitiltak, der mindre tiltak er gjort uten at det er omsøkt, og der det gjelder typisk løsøre som varmpumpe, beplantning, rene plattinger uten tilknytning til bygningen, andre utformingene på rekkverk osv.

Når det kommer til konstruksjonsmessige forhold som påbygde verandaer osv, vil det kunne stie seg litt annerledes, og at det som hovedregel er en del av det laget skal vedlikeholde om ikke noe annet er avtalt.

I borettslag og boligaksjeselskaper kan det vedtektsfestes en annen fordeling enn den som følger av borettslagsloven, jf. borettslagsloven § 5-12 5. ledd. Endret vedlikeholdsplikt må ikke endre forholdet mellom likestilte eiere. Det er mulig å for eksempel vedtektsfeste at alle eierne av rekkehus skal besørge utvendig maling og lignede, men ikke at bare eiere av det nederste rekkehuset skal ha plikt til å gjøre dette, det må altså være likt for alle.

Det er også vanlig at det lages egne avtaler med den andelseier som f.eks ønsker å bygge ut, der det stilles vilkår for utbyggingen.

2. Særlig om kostnader knyttet til tilbakeføring av andelseiers arbeider

Der er ikke et opplagt svar på hvem som skal dekke kostnader knyttet til tilbakeføring av tiltak andelseier har utført på eget initiativ, dersom borettslaget har behov for å fjerne disse.

2.1. Generelt

Borettslagsloven gir ikke noe klart svar på hvorvidt eksisterende tiltak utført av andelseier må tilbakestilles etter borettslagets utførte vedlikeholdsarbeider. Problemstillingen er heller ikke kommentert i vedtektene eller husordensreglene, og det er ikke inngått noen nærmere avtale med de andelseierne som har utført de aktuelle tiltakene. Det er rett og slett et vanskelig spørsmål å svare på helt konkret.

På den ene siden kan det anføres at når borettslaget, for å gjennomføre felles vedlikehold, er nødt til å gjøre inngrep på et område som benyttes særskilt av den enkelte andelseier, så har borettslaget en tilbakeføringsplikt. Andelseieren vil i tilfellet f.eks ikke ha krav på at plattformen skal tilbakestilles til nøyaktig samme stand som



før, fordi dette i praksis kan være umulig da materialer har gått ut av produksjon og byggeforskrifter kan være endret osv. Vedkommende vil heller ikke ha krav på å få erstattet ekstraordinært kostbare løsninger.

På den andre siden kan det anføres at der en andelseier har gjort bygningsmessige grep som vanskeliggjøre det felles vedlikehold, så er det andelseieren som må bære den økonomiske risikoen dersom egne konstruksjoner må fjernes for å muliggjøre et felles vedlikehold. Disse tiltakene er noe de aktuelle andelseierne har initiert, finansiert og oppført kun i egen interesse, og det ville da være urimelig om de øvrige skal påføres økonomisk belastning for noe de verken har hatt glede eller nytte av.

Det kan argumenteres for begge løsninger og ofte vil det være en tolkning av hva som er sagt og gjort partene imellom, praksisen i borettslagets osv i den konkrete saken som blir utslagsgivende.

Vedtektene til borettslaget sier at:

*«5-3 Terrasser, skillevegger og andre byggverk.
Bygging av terrasser, oppsett av skillevegger eller andre byggverk i inngangsparti eller hageparsell må ikke utføres uten styrets skriftlige samtykke. Nærmeste berørte beboer(e) må gi skriftlig samtykke før søknad sendes styret. Dersom det kreves tillatelse fra Plan- og bygningssetaten i Oppegård Kommune, skal andelseier innhente byggetillatelse etter at styrets samtykke er gitt.»*

Når det gjelder egenmonterte faste innretninger som den enkelte andelseier her andeler har installert på fasaden på eget initiativ og bekostning og uten tillatelse fra styret jf vedtektene over, er jeg av den oppfatning at andelseier har gjort dette på eget ansvar og risiko, og selv må bære kostnadene med de- og remontering, og eventuelt installering av nye innretninger.

3. Hva må styret godkjenne av utbygging

Som nevnt over er utgangspunktet at borettslaget eier bygningsmassen, andelseiere kan ikke ta seg til rette og gjøre store inngrep i borettslagets eiendom uten forutgående samtykke fra styret eller generalforsamlingen. Hva som er tillatt å gjøre uten å søke styret eller generalforsamlingen, reguleres av vedtekter og borettslagsloven.

Innvendig har andelseiere stor frihet med tanke på løsninger osv, så lenge ikke bærende konstruksjoner eller felles installasjoner (soilrør osv), berøres. For mindre inngrep som løsøre og innretninger i hage/veranda som enkelt kan fjernes, vil andelseier stå mer fritt. F. eks dersom de har en hageparsell, må det være fritt frem å anlegge en hage etter egen smak, frittstående plattinger osv slik hver enkelt ønsker, så lenge det ikke er til ulempe for andre. Dette vil gå på det indre vedlikeholdet som andelseier selv har ansvar for. Med tanke på at naboloven ikke gjelder for borettslag



så vil det likevel i utgangspunktet være styret som må passe på at de mer naborettslige prinsipper blir overholdt, så som høyde på hekker, generelle ulempebetraktninger osv. Det er mulig å lage retningslinjer på dette som f.eks tas opp på generalforsamling. Dette kan også reguleres i vedtektene.

Noen konkrete tiltak som må omsøkes er for så vidt regulert i vedtektene § 5-3, gjengitt over. Det blir en tolkning av disse reglene for å vurdere hvor langt de strekker seg.

Styret kan i utgangspunktet fatte alle avgjørelsen som ikke er lagt til andre organ, jf. brl § 8-8. Det er verdt å merke at i henhold til borettslagsloven (brl) så kreves det samtykke fra generalforsamling med 2/3 flertall, blant annet for:

1. *ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold*

Det må vurderes konkret hva som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold; her kan både karakteren av tiltaket og størrelsen på borettslaget ha vekt. Det avgjørende vil være om det er en vesentlig ombygging som får konsekvenser for laget eller andre andelseiere.

Dersom det er gitt tillatelse til tilsvarende utbygginger/ombygginger lik den som søkes i andre leiligheter i boligselskapet, må man ta hensyn til dette i forbindelse med behandling av saken, og styret vurdere om man i det hele tatt nekte å gi godkjenning med hensyn til likebehandlingsprinsippet. Styret bør også benytte tilsvarende betingelser/vilkår som ved andre sammenlignbare godkjenninger i boligselskapet, for eksempel knyttet til felleskostnader, vedlikehold etc. Her kan man også se på om det er rom for å eventuelt korrigere vilkår/betingelser ved tidligere gitte tillatelser.

I tilfeller hvor man ser at mange beboere ønsker samme type utbygging/ombygging, kan man vurdere å utforme preaksepterte løsninger, som vedtas av generalforsamlingen.

4. Endring i fordelingsnøkkel

Avslutningsvis ønskes det en presisering av situasjoner der andelseiere ønsker å bygge ut sin andel og må søke styret for å få dette godkjent. Hvordan kan borettslaget legge til rette for at endring i fordelingsnøkkel skjer så effektivt som mulig. Det er utfordrende å få godkjent endringer i fordelingsnøkkel med dagens oppmøte. Er det endringer som kan gjøres i vedtekter eller i aksept for å bygge ut, som gjør at dette kan forenkles?

Når dere skriver bygge ut sin andel, tolker jeg det som utbygging i form av søknadspliktig tilbygg etc.



Det er ikke nødvendigvis kurant å endre brøk. Fordeling av felleskostnader reguleres av borettslagsloven § 15-9 og evt gjennom vedtektene. Jeg ser at det ikke står noe spesielt om fordelingen i vedtektene til borettslaget.

Av likhetsprinsippet vil det som hovedregel følge at fordelingsnøkkelen for borettslagets fellesutgifter verken kan endres eller fravikes av styret eller generalforsamling. Fordelingsnøkkelen anses som en stiftelsesforutsetning, og det skal derfor mye til før den skal kunne endres. En endring i fordelingsnøkkelen innebærer en forrykning av det innbyrdes verdiforholdet mellom andelene.

4.1. Hovedregel om fordeling etter fastsatt nøkkel

Det følger av Borettslagslovens § 5-19 første ledd første setning at «Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.»

Den fordelingsnøkkelen som loven viser til skal som hovedregel brukes for alle typer felleskostnader i borettslaget, selv om andelseierne har ulik nytte av tiltaket. Fordelingsnøkkelen kan i utgangspunktet ikke endres.

4.2. Endring av fordelingsnøkkel

Av likhetsprinsippet vil det som hovedregel følge at fordelingsnøkkelen for borettslagets fellesutgifter verken kan endres eller fravikes av styret eller generalforsamling. Fordelingsnøkkelen anses som en stiftelsesforutsetning, og det skal derfor mye til før den skal kunne endres. En endring i fordelingsnøkkelen innebærer en forrykning av det innbyrdes verdiforholdet mellom andelene.

Loven stenger imidlertid ikke helt for at nøkkelen kan endres, og det er gjort unntak for dette. For det første kan fordelingsnøkkelen endres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene, jf. Borettslagslovens § 5-19 første ledd andre setning. Spørsmål om adgangen til å endre fordelingsnøkkel på denne bakgrunn har vært oppe for domstolene flere ganger. I rettspraksis er det blant annet akseptert at fordelingsnøkkelen kan endres dersom det skjer vesentlige endringer i den innbyrdes verdi, for eksempel når det bare bygges balkonger til noen leiligheter, og ikke andre. Et tilbygg eller en utbygging av fellesareal vil også kunne være en vesentlig endring.

Dersom det ikke skjer vesentlige endringer av verdiforholdene, kan fordelingsnøkkelen bare endres med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, jf. § 5-19 annet ledd.

Dersom endringer skjer og for å rette opp disse vesentlige endringene av verdiforholdet bør det kunne vedtas med simpelt flertall eller fastsettes av styret. Det inngår som oftest som en del av vilkår for å få bygge ut sin andel, og det kan avtales en tilleggsleie.



Når endringene skal skje må det som utgangspunkt alltid tas utgangspunkt i de konkrete forhold rundt tiltaket.

Det må legges vekt på at det må etableres en ordning med endring av nøkkel som er administrativt enkelt å gjennomføre for styret.

Det administrativt enkleste når en andelseier skal bygge ut sin andel, er at andelseier selv tar kostnadene med å finansiere og å gjennomføre byggingen. Dette er også det mest vanlig ved tiltak som bare kommer den enkelte andel til gode. Dette vil selvsagt forutsette at styret har gitt en tillatelse til å bygge ut eiendommen. Fordelingsnøkkelen må da bare justeres for å ta høyde for økte vedlikeholdsutgifter som følge av tiltaket. Justering av felleskostnadene kan da for eksempel skje ved et tillegg beregnet etter økt areal, dette betegnes ofte som tilleggsleie eller leietillegg.

4.3 Fordeling etter nytte

Av Borettslagslovens § 5-19 første ledd tredje setning følger at visse vedlikeholdskostnader i det enkelte tilfelle kan kreves fordelt etter nytten for den enkelte bolig. En tilsvarende bestemmelse følger av vedtektenes punkt 6-1 annet ledd.

Brukes regelen om fordeling etter nytte, medfører det ingen endring av den generelle fordelingsnøkkelen, kun at visse utgifter holdes utenfor og fordeles etter andre kriterier. Er vilkårene for å kreve fordeling etter nytte oppfylt, er det en individualrettighet for den enkelte andelseier. Vedtekter eller generalforsamlingsvedtak om hvordan en type felleskostnad skal fordeles, er altså ikke avgjørende, og spørsmålet avgjøres av domstolene i siste instans.

Fordeling etter nytte er ment som en unntaksregel som skal fange opp de tilfeller der fordeling etter nøkkel vil virke sterkt urimelig. I forarbeidene er det pekt på at regelen særlig er aktuell der et nytt tiltak bare er til fordel for noen, i motsetning til der det gjelder vedlikehold av eksisterende forhold. Det er videre ikke avgjørende om en eller flere andelseiere har konkret nytte av tiltaket, men om det etter sin karakter er et som alle kan ha nytte av. Som eksempel på tilfelle der fordeling etter nytte kan være aktuelt kan nevnes bygging av parkeringsplasser til noen av beboerne eller der det bygges balkonger bare til noen av leilighetene. Bestemmelsen må betraktes som en snever unntaksregel, og terskelen for å anvende den er etter rettspraksis svært høy. I de fleste tilfeller må beboerne være med å dekke utgifter etter fordelingsnøkkelen selv om de ikke har noen umiddelbar personlig nytte av dem. Eksempler på dette er at man må være med å betale for et garasjeanlegg selv om man ikke har bil, eller betale for drift og vedlikehold av heis selv om man bor i første etasje.



Vedlikeholdshistorikk Idabo Borettslag pr 31.05.21

Styret har satt opp følgende oversikt over utført vedlikehold i Idabo borettslag.

År utført: Arbeid utført og annen informasjon:

- 2021 Februar** – Heldekkende pipehatter montert på pipene i nr 2 og 4 (Utfører: Gunvaldsen & Sønn)
- 2020 Februar** - Rapport fra OPAK om dreneringsbehovet i borettslaget.
Rapporten ligger tilgjengelig på Vibbo
- Mars** - Service av garasjeporter 17 av totalt 20 (Utførende: Portspesialisten).
Service rapport ligger tilgjengelig på Vibbo
- 2019 Juli → desember** – Maling av alle fasader i borettslaget og skifte av vinduer og balkongdører eldre enn 1998. Alle vinduer og dører i borettslaget er med dette fra 1998 eller senere. Fargekode fasader: S 6010- G50Y. Nytt gulvbelegg samt slipt og lakkerte trappetrinn i felles trappeoppganger i nr 6 og 8. Blikk på alle håndløpere på utvendig rekkverk, blikk på toppen av støyskjermen samt blikk på isbord på garasjer og småtak. (Utførende: Malemester Widar Lund AS)
- 2018 August** – Brannsikringstiltak er ferdig stilt på loft med brannsikrede vegger mellom alle leiligheter i nr 2 og 4, samt innsetting av branndører på loft og kjellere i nr 8 og loft i nr 6. Samt brannsikre eksisterende vegger i kjeller og på loft nr8 der det var behov og på loft i nr 6 der det var behov. (Utførende: Oslo Brannsikring AS)
- Byttet lamper oppgangene i nr 6 og 8 i forbindelse med brannsikringen. (Utførende: Kolbotn Elektro AS)
- Innsetting av strømmåler i fellesboden i nr4 (Utførende: Kolbotn Elektro AS)
- Desember** – utbedring av vannskader i kjeller nr 8, herunder bytte dør og reparere vegger og trapp (Forsikringssak. Utførende: Frøiland Bygg AS)
- 2017 Januar/februar** – Revet og satt opp 8 nye verandaer i nr 6 og 8. Nytt fundament er laget for de 6 sørligste verandaene. Drenering ved vegg under veranda nr. 6 og satt inn avløpskum med pumpe i parsell. (Utfører: Anleggsgartnerfirma AS v/Jostein Larssen).
- Det ble utarbeidet en brannsikringsrapport. Finnes i HMS-mappe i styrerommet.
- Mai** - Maling av oppganger nr 6 og 8 (farge S1500-N på vegg og S0500-N i tak), og lakkerte gelendene
- Etablering av internkontroll av elanlegget med Kolbotn Elektro AS
- Byttet utekran mellom 4C og 4D (utførende: Larmerud Rørservice AS)
- 2016 Januar** - Rensing og kartlegging av avløpsrør; både vertikale og horisontale rør. (Utfører: PowerClean).
- Mars** – Nye brannslukningsapparater til alle enheter



- April/Mai** - Montering av vindskiavslutning på alle hus. Reparasjon av pipe etter pipebrann i nr. 6 og montering av stigesikring nr. 2 og 4. (Utfører: Gunvaldsen og Sønn AS)
- Opak-rapport vdr hele boligmassen til borettslaget
- Juni** - Tregjerde med port er satt opp mellom Coop og nr. 2. (Utfører: Gjersrud)
- Desember** – 5 murtrapper i nr. 2 og 4 er bekledd med tretrapper og nye gelendene. Tretrapp m/repo i nr. 2F er revet og satt opp på nytt. (Utfører; PK Byggservice)
- 2015** Trefelling fellesarealer
- 2014** Asfaltering garasjer, parkeringsplasser og innkjørsel. (Utfører: SB-MINIGRAVER V/ STEFAN BRYDALSEGGEN)
- 2013** Begynt rørleggerarbeid med å skifte vannrør og kraner ute. Montere vannmålere. Utbygging av 3 parkeringsplasser ved inngang til nr 2. Dugnadsinnsats.
- 2011/12** Utskifting av samtlige ytterdører. I tillegg en del vinduer og verandadører. Se egen oversikt. En del vinduer ble skiftet ut i 1999, 2000 og 2001. (Se oversikt)
- 2011** Montert lyskaster på nr 8, 1. etg til hø.
- 2010** Nr 6 og 8 oppgradert sikringsskap og ledninger i fellesområder, samt suplert lamper.
- 2008/09** Malt yttervegger hele borettslaget (ble utført av beboere etter vedtak på ord.GF). Farger: Rekkehus: Butinox dekkbeis. Gul base, smørblomst nr0965. 4- mannsboliger: Butinox dekkbeis og havdis 0937.
- 2007** Vannrør i nr. 2 er byttet.
- 2006** Dreneringsarbeid i nr 6 og 8. Vann kom inn i kjeller i nr 8 fra mur og fjellområdet ved inngangspartiet. Vifte satt inn i kjeller for raskere tørking.
- Reparasjon av vannskade fra pipe til loft i nr 8.
- Nytt kloakkrør til nr 6.
- Renovering av trapp og balkonger i nr 6 (Dan Bygg AS).
- Trefelling i parseller og fellesområder (Skoglund og Haukeland)
- El arbeid i nr 6 (Hauland Elektro).
- 2005** Ny pipe med hette – etter lekkasje.
- Skiftet innvendig stoppekran og for hagekraner nr 2 a-f samt utvendig rør og gravearbeid (Larmerud).
- Maling av yttervegger gjort på dugnad av beboerne.
- 2003** Renovasjonsarbeid rekkehus.
- 2002** Oppussingsarbeid utført av Dan Bygg AS
- 2001** Etterisolering og ny kledning på alle bygg, samt utskifting av en del vinduer.
- Maling av yttervegger, nr 2, 4, 6 og 8, samt garasjer?



- 1996** Garasjer ble ferdig stilt. (Oppussing av oppgang i nr 8. Isolert i loft nr 2D. Ny dør nr 2C.)
- 1995** Skiftet tak på alle bygninger.
- Beg av 70-tallet ble det isolert i loft i nr 2- og 4.



Vedtekter

for Idabo borettslag org nr 950639288

tilknyttet Boligbyggelaget usbl.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. desember 1977, endret den 4. juni 2007, 13. juni 2012, 25. april 2013, 20. mai 2015 og 19. mai 2016

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Idabo Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oppegård kommune og har forretningskontor i Ski kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl. OBOS Eiendomsforvaltning AS er borettslagets forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.



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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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



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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating - Framleie

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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



(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Vedlikehold og utskifting av vinduer som er satt inn av andelseier utover originale fasadetegninger tillegger andelseier. Eventuelle følgeskader av innsatt vindu dekkes av andelseier.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

(6) Idabo borettslag skal ha en vedlikeholdsoversikt hvor det framgår hvilket vedlikehold som er utført, hvilket år vedlikeholdet er utført og hvilke(t) bygg vedlikeholdet er utført på. Oppdatert oversikt skal ligge ved innkalling til generalforsamlingen. Denne skal årlig oppdateres av styret, når nye vedlikeholdsprosjekter i borettslaget er gjennomført. Styret er ansvarlig for at oversikten vedlegges innkallingen til GF. Første oversikt vedlegges innkallingen i 2013, med større vedlikeholdsarbeider utført etter 1990.

5-3 Terrasser, skillevegger og andre byggverk.

Bygging av terrasser, oppsett av skillevegger eller andre byggverk i inngangsparti eller hageparsell må ikke utføres uten styrets skriftlige samtykke. Nærmeste berørte beboer(e) må gi skriftlig samtykke for søknad sendes styret. Dersom det kreves tillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oppgård Kommune, skal andelseier innhente byggetillatelse etter at styrets samtykke er gitt.



6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Andelseiere som ikke møter på generalforsamling er valgbar til styret.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak



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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll



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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



HUSORDENSREGLER FOR IDABO BORETTSLAG

FORMÅL

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl 01.00 og 10.00 i helg og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy i dette tidsrommet, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støvende arbeider unngås.

Musikkøvelser er ikke tillatt på søn- og helligdager, og etter klokken 20.00 de øvrige dager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra de nærmeste naboer i samme hus.

BRUK AV BOLIGEN OG FELLESAREALER

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- beboere i andeler med feieluker er pliktig til å påse at feieluker blir tømt hvert år, og at de er i forskriftsmessig stand. Feielukene i kjeller nr. 6, tilfaller leiligheten over, henholdsvis høyre og venstre side. I nr. 8, venstre side, tilfaller ansvaret beboer over. Beboere i 2.etg i nr 6 og 8 har ansvar for at feieluker på loft er i forskriftsmessig stand og tilgjengelig for feier. Kontakt styret om du er i tvil.
- straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Beboer kan bli belastet for kostnad for desinfeksjon.
- Beboere har selv ansvar for fjerning/bortkjøring av all type avfall. Kompostbinger brukes som beskrevet ved skilting/ infoskriv/borettslagets nettside (www.idabo.no)
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong, gjennom vinduer eller ved siden av opphengt vasketøy ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Beboer med stopkran for utekran i sin andel er ansvarlig for å påse at stopkran blir stengt før vinterfrost (ca oktober), (rør tømmes for vann ved å åpne utekran etter stenging av stopkran), samt påse å åpne stopkran når faren for nattefrost er over (ca april). I nr. 6 og nr. 8, tilfaller dette ansvaret, på lik linje som overnevnt, beboer i andel med tilknytning til stopkran i bod eller kjeller.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, eller lignende.

FELLESAREALER

Beboer oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene som gårds plass, veier og hageanlegg. Vedlikehold som snørydding,



gressklipping o.l. utføres etter avtale mellom beboerne. Beboere anbefales å utarbeide en liste over nødvendige gjøremål, hvor oppgavene fordeles mellom beboerne.

Beboere i nr. 2 og nr. 4 har ansvar for å klippe og holde vedlike fellesareal, felles plen/ tomt, i hver ende av hver sin tilhørende husrekke. I nr. 6 og nr. 8 har beboere ansvar for å klippe fellesareal rundt sitt tilhørende hus.

Hekker i tilknytning til, og i ender av parseller er beboeres ansvar å vedlikeholde.

Det forutsettes at komposteringsmaskin benyttes for kvister, løv o.a. før dette legges til kompostering. Beboere er ansvarlig for at dette skjer. Brenning av løv, kvister o.l. fra friområdet skal ikke finne sted.

Felles utearealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere, som f.eks. trampoliner, o.l.

Området ut mot offentlig vei betraktes som fellesområde.

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Det skal være fri ferdsel i rømningsveiene.

Fellesdører skal **alltid være låst**. Lyset skal slukkes etter bruk av garasje.

For 4-mannsboligene skal vask av felles trapp utføres én gang i måneden per husstand eller etter nærmere avtale mellom beboerne i 4-mannsbilgen.

Dersom disse oppgavene ikke blir utført av beboerne selv kan styret påse at dette blir utført for beboernes regning.

FRIAREALER

Friområdet er kommunal grunn og avgrenses mot skogområdet og barnehagen i nord, som en liten gate mellom kommunal grunn og fellesarealet til Idabo. Dette disponeres av borettslaget etter nærmere avtale og i forståelse med kommunen, til nærmere angitte formål. Henleggelse av kvist og avfall er generelt forbudt i alle kommunens friarealer.

Beboerne skal bestrebe seg på å holde friarealer ryddig, og disse arealer kan kun benyttes til lagring av ved. Ved lagring av ved over en lengre periode (ett år) må beboer innhente aksept fra nærliggende naboer og søke styret skriftlig. Andre materialer og gjenstander skal ikke lagres på friarealene. Avfall fra friområdet skal kjøres bort eller komposteres.

FELLESROM

Fellesrom i nr. 4 og nr. 6 kan benyttes av samtlige beboere.

Redskapsbod i nr. 4 kan benyttes av samtlige beboere. Utvendig bod i tilknytning til nr. 8/ nr. 6, benyttes av beboere i boliger tilknyttet disse. Gressklipper, felles snøryddings- og hageredskap, samt grill, skal stå i redskapsbod i nr. 4. Privat oppbevaring begrenses til sykler. Hver enkelt beboer har ansvar for å sette redskap tilbake i redskapsboden i nr. 4 etter bruk. Redskapsliste på døren skal brukes, slik at redskap til enhver tid kan være tilgjengelig.

EGNE PARSELLER

Den enkelte beboer har full disposisjonsrett over utformingen og beplantningen av den parsell som er tildelt leiligheten. Dog skal ingen beplantning eller tilvekst være slik at den er til skade for naboens område. Tvister som oppstår skal forelegges styret som deretter fatter avgjørelse i saken.

Parsellen holdes godt vedlike, slik at den ikke sjenerer naboer i eller utenfor borettslaget.

Det skal være fri ferdsel rundt parsellene, slik at blant annet gressklippere kan passere.

Gjerder mellom parsellene må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Beboere i nr. 6 og 8 må påse at grøft mellom hageparsell og stikkvei ikke gros igjen.



PARKERING AV BILER

- *parkering som er tillatt:*

Hver husstand kan parkere 2 biler på borettslagets eiendom. Bilen skal parkeres i garasjen, pluss at det kan disponeres 1 parkeringsplass på gårdsplassen. Hvis det kan dokumenteres behov for flere parkeringsplasser, kan dette tillates av styret ved skriftlig søknad. Dette under forutsetning av at det foreligger skriftlig samtykke fra et flertall av naboene i vedkommende husrekke/gårds plass.

Med bil forstås bruksbiler som personbiler, stasjonsvogn eller mindre varevogn.

- *parkering som er forbudt:*

Store varevogner, lastebiler, busser, campingbiler, campinghengere og båter, samt alle slags tilhengere, tillates ikke parkert på borettslagets eiendom uten samtykke fra et flertall av naboene, samt etter skriftlig søknad til styret.

Det er ikke tillatt å bruke borettslagets eller eget strømnett til lading av elektriske kjøretøy.

Hjelpemidler for forflytningshemmede kan søke styret om fritak.

Biler som er ulovlig parkert, vil etter skriftlig advarsel, bli borttauet for eierens regning og risiko.

Inn- og utkjøring begrenses i størst mulig grad.

HUSDYRHOLD

Før husdyr anskaffes, eller før innflytting med husdyr, skal "Avtale om dyrehold" signeres av beboer/boligsøker og styreleder. Først sendes søknad til styret. Dersom styret ved saksbehandling ikke gir tillatelse, skal avslaget begrunnes.

Vedtak om tillatelse trer i kraft når «avtale om dyrehold» er signert.

Naboer som blir direkte berørt, som i nr 6 og 8, må gi sin tilslutning skriftlig. Medisinske grunner, som astma-/allergiplager, er gyldige for at tillatelse ikke blir gitt. Disse må dokumenteres av fastlege eller overlege. Unntak her, som evt kan drøftes, er tjenestehunder (som blindhund).

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Dyr som ved norsk lov ikke er tillatt i landet, vil ikke tillates i borettslaget.

Klager på husdyr skal sendes skriftlig til styret. Klagen skal begrunnes. Dersom "avtale om dyrehold" ikke etterfølges, kan styret kreve husdyret fjernet.

TØRKEPLASSER

Tørkeplasser kan benyttes alle dager (inkludert søndager) med unntak av a) særskilte helligdager, b) 1. mai og c) 17. mai.

FRAMLEIE OG LEILIGHETSOVERDRAGELSE

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf.

Borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

UNDERSKRIFT FRA DEN ENKELTE BEBOER

Jeg bekrefter herved at husordensreglene for Idabo borettslag er lest og akseptert.

Dato og underskrift:

ooo 0 ooo

Ovenstående husordensregler ble vedtatt første gang på ordinær generalforsamling 24. mars 1982, og har siden blitt endret som følger:



- Endret på generalforsamling 22. mai 1989,
- Endret 27. april 1992.
- Endret 17. juni 1997..
- Endret på generalforsamling 12 juni 2002.
- Endret på generalforsamling 1. juni 2006.
- Endret på generalforsamling mai 2014
- Endret på generalforsamling 20. mai 2015
- Endret på generalforsamling 11. mai 2017
- Endret på generalforsamling 5. juni 2019