



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 666 914
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BEKKETRAPPA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 512 852	19 948 430
Sum inntekter		20 512 852	19 948 430
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	240 752
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 945	24 626
Annen driftskostnad		3 456 448	4 625 964
Sum kostnader		3 771 644	4 891 342
Driftsresultat		16 741 208	15 057 088
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 742	3 761
Sum finansinntekter		2 742	3 761
Annen finanskostnad		4 651 419	5 983 366
Sum finanskostnader		4 651 419	5 983 366
Netto finans		-4 648 677	-5 979 605
Ordinært resultat før skattekostnad		12 092 531	9 077 483
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 092 531	9 077 483
Årsresultat		12 092 531	9 077 483
Totalresultat		12 092 531	9 077 483
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 092 531	9 077 483
Sum overføringer og disponeringer		12 092 531	9 077 483



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		622 300 000	622 300 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		184 990	172 381
Sum varige driftsmidler		622 484 990	622 472 381
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		622 484 990	622 472 381
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 468 140	597 196
Sum fordringer		1 468 140	597 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 233 401	1 485 394
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 233 401	1 485 394
Sum omløpsmidler		2 701 541	2 082 589
SUM EIENDELER		625 186 531	624 554 971

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		635 000	635 000
Sum innskutt egenkapital		635 000	635 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		59 393 177	47 300 646
Sum opptjent egenkapital		59 393 177	47 300 646
Sum egenkapital		60 028 177	47 935 646
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		315 840 000	327 260 000
Øvrig langsiktig gjeld		248 920 000	248 920 000
Sum annen langsiktig gjeld		564 760 000	576 180 000
Sum langsiktig gjeld		564 760 000	576 180 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 690	26 825
Leverandørgjeld		263 665	179 171
Annen kortsiktig gjeld		107 000	233 329
Sum kortsiktig gjeld		398 355	439 325
Sum gjeld		565 158 355	576 619 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 186 531	624 554 971



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 329441

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 666 914
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BEKKETRAPPA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 920 666 914
BEKKETRAPPA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 512 852	19 948 430
Sum inntekter		20 512 852	19 948 430
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	240 752
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 945	24 626
Annen driftskostnad		3 456 448	4 625 964
Sum kostnader		3 771 644	4 891 342
Driftsresultat		16 741 208	15 057 088
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 742	3 761
Sum finansinntekter		2 742	3 761
Annen finanskostnad		4 651 419	5 983 366
Sum finanskostnader		4 651 419	5 983 366
Netto finans		-4 648 677	-5 979 605
Ordinært resultat før skattekostnad		12 092 531	9 077 483
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 092 531	9 077 483
Årsresultat		12 092 531	9 077 483
Totalresultat		12 092 531	9 077 483
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 092 531	9 077 483
Sum overføringer og disponeringer		12 092 531	9 077 483



Organisasjonsnr: 920 666 914
BEKKETRAPPA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		622 300 000	622 300 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		184 990	172 381
Sum varige driftsmidler		622 484 990	622 472 381
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		622 484 990	622 472 381
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 468 140	597 196
Sum fordringer		1 468 140	597 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 233 401	1 485 394
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 233 401	1 485 394
Sum omløpsmidler		2 701 541	2 082 589
SUM EIENDELER		625 186 531	624 554 971
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		635 000	635 000
Sum innskutt egenkapital		635 000	635 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	59 393 177	47 300 646
Sum opptjent egenkapital	59 393 177	47 300 646
Sum egenkapital	60 028 177	47 935 646
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	315 840 000	327 260 000
Øvrig langsiktig gjeld	248 920 000	248 920 000
Sum annen langsiktig gjeld	564 760 000	576 180 000
Sum langsiktig gjeld	564 760 000	576 180 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 690	26 825
Leverandørgjeld	263 665	179 171
Annen kortsiktig gjeld	107 000	233 329
Sum kortsiktig gjeld	398 355	439 325
Sum gjeld	565 158 355	576 619 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	625 186 531	624 554 971



Organisasjonsnr: 920 666 914
BEKKETRAPPA 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Bekketrappa Borettslag

9. mai 2022

Selskapsnummer: 722





Velkommen til årsmøte i Bekketrappa Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. mai 2022 kl. 18:30, Thon Hotell Linne.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Ekstraordinært styrehonorar
5. Endring av husordensreglene
6. Endring av vedtektene
7. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bekketrappa Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 4

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at Kr. 50 000 av driftsoverskuddet fra 2021 avsettes til ekstraordinært styrehonorar for perioden 2021 – 2022.

Forslaget begrunnes med: Svært mye ekstra arbeide er nedlagt i timer på diverse eksterne møter, rapporter vedr. kvalitetssikring og oppfølging av varme i leiligheter, ventilasjon i leiligheter, samt garasjeanlegg.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar på kr 50 000 vedtas

Sak 5

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre husordensreglene. Forslag til endring fremgår av vedlegget.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

2. Husordensregler med forslag til endringer, Bekketrappa borettslag.pdf

Sak 6

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Styret foreslår å endre vedtektene. Forslag til endring fremgår av vedlegget.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

3. Vedtekter med forslag til endringer, Bekketrappa borettslag.pdf

Sak 7

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eline Rognlien
- Ola Borg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Erik Søberg Myran
- Svein-Håkon Bottolfsen

Valg av 3 medlemmer til valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer til valgkomité:

- Olav Johnny Olsen
- Torfinn Myhre



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ole Lennart Rauø

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johnny Knutsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Lennart Rauø	Midtveien 41
Styremedlem	Ola Borg	Midtveien 41
Styremedlem	Johnny Knutsen	Midtveien 41
Styremedlem	Levi Slåen	Midtveien 45
Styremedlem	Sandra Paulos Syversen	Midtveien 47
Varamedlem	Svein-Håkon Bottolfsen	Midtveien 53
Varamedlem	Bjørn Erik Søberg Myran	Midtveien 49

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ole Lennart Rauø Midtveien 41

Varadelegert

Johnny Knutsen Midtveien 41

Valgkomiteen

Trude Arka Midtveien 41

Torfinn Myhre Midtveien 43

Olav Johnny Olsen Midtveien 41

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Bekketrappa Borettslag

Borettslaget består av 127 andelsleiligheter.

Bekketrappa Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920666914, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Midtveien 41

Midtveien 43

Midtveien 45

Midtveien 47

Midtveien 49

Midtveien 51

Midtveien 53

Midtveien 55



Gårds- og bruksnummer:

123 1402

Første innflytting skjedde i 2019.

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.

Bekketrappa 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 PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 092 852.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at IN-lånet har blitt nedbetalt av andelseierne, som igjen har ført til lavere innkreving av kapitalkostnader enn budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering Enviropac.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 771 644.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter og lavere drift- og vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 12 092 531 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 11 420 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 672 531.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 303 186 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 070 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med ca. 35 % høyere energikostnader enn for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til kr 259 300. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bekketrappa Borettslag.

Lån

Bekketrappa Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med 1,75 % flytende rente. Lånet er avdragsfritt frem til august 2024. Løpetiden på lånet er 40 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5 % fra 01.01.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Felleskostnadene økte med 10 % fra 01.01.22. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bekketrappa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bekketrappa Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo, Norge
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Årsregnskap 2021 med regnskap.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning -Bekketrappa Borettslag



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 31. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BEKKETRAPPA BORETTSLAG ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 643 264	1 448 163	1 643 264	2 303 186
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	12 092 531	9 077 483	42 850	364 339
Tilbakeføring av avskrivning	15 29 945	24 626	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -42 554	-197 007	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18 -11 420 000	-8 710 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	659 922	195 102	42 850	364 339
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 303 186	1 643 264	1 686 114	2 667 525
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 701 541	2 082 589		
Kortsiktig gjeld	-398 355	-439 325		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 303 186	1 643 264		

**BEKKETRAPPA BORETTSLAG**
ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		4 651 419	5 982 774	4 909 392	5 055 349
Innkrevde felleskostnader	2	4 377 218	4 261 346	4 377 608	4 909 651
Ladepunkt		55 395	34 355	0	0
Andre inntekter	3	8 820	959 955	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		9 092 852	11 238 430	9 287 000	9 965 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-29 752	-36 750	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-211 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-29 945	-24 626	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 340	-6 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-151 175	-147 490	-152 000	-155 700
Konsulenthonorar	7	-56 386	-60 559	-70 000	-80 000
Kontingenter		-25 400	-25 400	-25 400	-25 400
Drift og vedlikehold	8	-807 398	-1 214 067	-1 013 500	-1 070 000
Forsikringer		-244 536	-203 310	-220 000	-259 300
Kommunale avgifter	9	-736 460	-1 114 251	-1 167 000	-960 311
Ladepunkt		0	-1 192	0	0
Parkeringsplasser		0	-600 000	0	0
Energi/fyring	10	-408 659	-250 791	-270 000	-550 000
TV- anlegg/bredbånd		-490 470	-480 785	-505 000	-515 200
Andre driftskostnader	11	-527 625	-521 620	-614 500	-635 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 771 644	-4 891 342	-4 334 150	-4 546 661
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 321 208	6 347 088	4 952 850	5 418 339
Innbetalt andel fellesgjeld		11 420 000	8 710 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		16 741 208	15 057 088	4 952 850	5 418 339
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 742	3 761	0	0
Finanskostnader	13	-4 651 419	-5 983 366	-4 910 000	-5 054 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 648 677	-5 979 605	-4 910 000	-5 054 000
ÅRSRESULTAT		12 092 531	9 077 483	42 850	364 339
Overføringer: Til annen egenkapital		12 092 531			



BEKKETRAPPA BORETTSLAG ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	494 326 700	494 326 700
Tomt		127 973 300	127 973 300
Andre varige driftsmidler	15	184 990	172 381
SUM ANLEGGSMIDLER		622 484 990	622 472 381
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		589 337	577 000
Andre kortsiktige fordringer	16	157 763	20 196
Energiavregning	17	721 041	0
Driftskonto OBOS-banken		592 980	837 818
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	8 540
Sparekonto OBOS-banken		640 421	639 036
SUM OMLØPSMIDLER		2 701 541	2 082 589
SUM EIENDELER		625 186 531	624 554 971
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 127 * 5000		635 000	635 000
Annen egenkapital	18	59 393 177	47 300 646
SUM EGENKAPITAL		60 028 177	47 935 646
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	315 840 000	327 260 000
Borettsinnskudd	20	248 920 000	248 920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		564 760 000	576 180 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		263 665	179 171
Påløpte renter		27 690	26 825
Energiavregning		0	126 751
Annen kortsiktig gjeld	21	107 000	106 577



SUM KORTSIKTIG GJELD		398 355	439 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 186 531	624 554 971
Pantstillelse	22	622 300 000	622 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2022

Styret i Bekketrappa Borettslag

Ole Lennart Rauø /s/

Ola Borg /s/

Johnny Knutsen /s/

Levi Slåen /s/

Sandra Paulos Syversen /s/

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres



via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 025 568
Garasje	280 800
Økning Juli-August	32 976
TV/bredbånd hybel	17 940
Eiendomsskatt	16 984
Parkering	2 950
Kapitalkostnader på IN-lån	4 556 445
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	94 974
Overført til kapitalkostnader	-4 651 419
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 377 218

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert Enviropac	8 820
SUM ANDRE INNTEKTER	8 820

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 4 340, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 340.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 971



A-lab AS	-25 946
Zijdemans Consult AS	-21 719
SUM KONSULENTHONORAR	-56 386

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-155 334
Drift/vedlikehold VVS	-44 275
Drift/vedlikehold elektro	-19 073
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 476
Drift/vedlikehold heisanlegg	-212 022
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 960
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-200 945
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 313
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-807 398

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 571
Vann- og avløpsavgift	-274 729
Renovasjonsavgift	-444 160
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-736 460

NOTE: 10**ENERGI**

Elektrisk strøm	-289 880
Fjernvarme umålt	-118 778
SUM ENERGI	-408 659

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 621
Verktøy og redskaper	-12 564
Driftsmateriell	-3 209
Vaktmestertjenester	-201 259
Renhold ved firmaer	-205 558
Snørydding	-49 195
Andre fremmede tjenester	-36 635
Kontor- og datarekvisita	-876
Trykksaker	-2 363
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 340
Andre kontorkostnader	-4 832
Porto	-180
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 943



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-527 625**

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 385
Andre renteinntekter	1 357

SUM FINANSINNTEKTER **2 742**

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 651 419
--------------------------------------	------------

SUM FINANSKOSTNADER **-4 651 419**

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	494 326 700
-----------------------------	-------------

SUM BYGNINGER **494 326 700**

Tomten ble fusjonert inn i 2018.

Gnr. 123/bnr. 1402

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler		
Tilgang 2021	42 554	
Avskrevet i år	-5 319	
		37 235

Hagemøbler		
Tilgang 2020	197 007	
Avskrevet tidligere	-24 626	
Avskrevet i år	-24 626	
		147 755

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **184 990**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-29 945**

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	152 580
Securitas	5 183

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **157 763**

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-856 128
----------------------------------	----------

SUM INNTEKTER **-856 128**

KOSTNADER

Techem	87 072
--------	--------



Fjernvarme	1 490 097
SUM KOSTNADER	1 577 169

SUM ENERGIAVREGNING	721 041
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 853 177
Egenkapital fra IN tidligere	46 120 000
Egenkapital fra IN 2021	11 420 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	59 393 177

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 1,50, løpetid 40

år

Opprinnelig, 2019	-373 380 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	46 120 000
Nedbetalt i år, IN	11 420 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-315 840 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.08.2024.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt



avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/08-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2024	
1004		750
4001		1 200
103		1 450
2016		1 750
3023		2 150
2002		2 700
104, 1002		2 800
102, 1023		2 900
2024		2 950
3002, 5003		3 000
1005		3 050
101, 106, 1010, 1011, 1017		3 100
2005, 4002, 4023		3 150
105, 2001, 2011, 2012, 5015		3 250
3010, 3011		3 350
1014		3 450
4010, 4011		3 500
1020, 1024, 5005, 5006		3 600
1003, 1006, 1015, 1018, 2009		3 650
2021, 2025		3 700
2015		3 750
3008, 3020, 3024		3 800
4008, 4020, 4024		3 900
4015		3 950
5009		4 000
4014		4 100
3001		4 150
1016		4 350
6002		4 400
1008		4 450
2017, 2018, 3016, 3017		4 750
2008		4 900
3007, 4016, 4017		5 000
1009, 2003, 2006		5 050
1019, 2019, 3018, 4007		5 100
2020, 5011, 5013		5 200
2004, 3003		5 250
4018		5 300
3019		5 400
2010		5 600
4019		5 650
4004		5 800



5010, 5014	5 950
1013	6 150
2023, 3009	6 250
1001, 3022	6 350
4009	6 500
1007, 2014	6 600
3005, 5004	6 900
1025, 3013, 4022	7 000
3025	7 150
	7 250
1012, 4005	7 350
1021	7 450
2013	7 550
2007	7 650
4025	7 750
3006, 3012	7 950
2022, 6001	8 100
4012	8 200
5007	8 250
3021	8 400
4021	8 600
5001	8 700
5016	9 150

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd 2018	-114 574 488
Borettsinnskudd 2019	-134 345 512
SUM BORETTSINNSKUDD	-248 920 000

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-6 537
Påløpte kostnader	-100 463
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-107 000

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	248 920 000
Pantelån	315 840 000
Beregnete IN-forpliktelser	57 540 000
TOTALT	622 300 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	494 326 700
Tomt	127 973 300
TOTALT	622 300 000

Annen informasjon om borettslaget

Styrets årsrapport 2021.

Det har vært et nytt spesielt driftsår på grunn av pandemi og stort smittetrykk i Oslo området, oppfulgt av strenge tiltak for bekjemping av pandemien fra så vel bystyret som landets regjering. Dette har ført til at styret har jobbet for det meste digitalt og ikke har kunnet innkalle beboerne til felles møter og samvær. Det har heller ikke vært hensiktsmessig å avholde dugnader. Styret planla et lite arrangement i indre gård rett før jul som ikke kunne gjennomføres på grunn av nye smitteverntiltak. Pandemiestreksjoner har også påvirket driften ved møter som har blitt avviklet via nett og lengre tidsforbruk på servicer og deler.

I perioden har styret avholdt 15 styremøter og behandlet 157 saker frem til 01.04.2022.

De mest omfattende sakene styret har jobbet med i perioden er:

- Ventilasjon og varme i leiligheter
- Tilfeldige stopp av ventilasjonsaggregater i samtlige bygg
- Innstillinger av varme og trykk i teknisk anlegg
- Oversikt over lagets økonomi og avtaler inngått av interimsstyret/OBOS
- Planlegging av pergola på takterrasser.
- Reguleringsplan for omgjøring av Brobekkveien til miljøgate
- Gjennomgang av lagets brannsikring.
- Mobildekning i garasje og bod områder. Anses som viktig for å ivareta sikkerhet for liv og helse for beboere som befinner seg i områdene. Som eks. og ringe 113.
- Ny avtale om vedlikehold av grøntområdene i borettslaget.
- Vedtak fra generalforsamling 2021: Oppstillingsplass for barnevogner, eget parkeringsrom for sykkelvogner og ny lekeapparater på lekeplass i indre gård.

I perioden er mye arbeide nedlagt i problematikk rundt ventilasjon, varme i leilighetene. Styret har leid inn konsulenthjelp av David Zidjemans via Zidjemans Consult. Dette på grunn av kompleksiteten i et omfattende regelverk ved ventilasjon og varme/energi. Rapport fra borettslaget ble overlevert OBOS før ferien 2021. Tilsvar fra OBOS og Veidekke AS ble mottatt i november 2021. Styret er ikke tilfreds med tilsvaret da det ikke svares konkret på direkte spørsmål som ble stilt i borettslagets rapport. Styret jobber nå med å få en faglig gjennomgang av tilsvaret på rapporten. I den forbindelse blir Zidjemans Consult og Norconsult brukt. Styret har en formening om at de svakheter, i varme og ventilasjonsanlegget, som rapporten tar opp, kan påføre borettslaget utgifter i millionklassen om 7 til 10 år. Saken må legges frem for avstemming i en ordinær-eller ekstraordinær generalforsamling dersom det er grunnlag for større advokat bistand og rettslig prøving av saken. Styret avventer rapporten fra Zidjemans Consult og Norconsult.

1.Kalde radiatorer.

Gjelder partikler/rust i anlegget. Det ble opprettet en avtale med Obo for å utføre service på dette. Det gjelder så lenge vi er innenfor garantitiden.

2.Rust i anlegget.

I forbindelse med arbeidet med radiatorene ble det oppdaget avsetning av rust i anlegget. Dette er skadelig for anlegget. Det er montert vannmåler slik at vi får oversikt over hvor mye ferskvann (vann inneholdende oksygen) som tilføres vannet i varmeanlegget.

3. Ventilasjonsanlegget.

Det ble tidlig avdekket fettansamlinger i ventilasjonsanlegget som kommer fra kjøkken/bad. Dette går i kanaler frem til ventilasjonsaggregatet. Det vil kreve rensing og vedlikehold av kanaler og aggregater for hvert 5-7 år.

Styret arbeider med hva dette vil koste og hvordan dette kan gjennomføres. Det er usikkerhet om vi har mangelfull bygningsmessig tilgang til kanalene for rensing/renhold. Det arbeides med å få klarhet i om at gjeldende krav til forskrifter for ventilasjonsanlegg er oppfylt. Hovedsaken er om det er tillatt og føre avtrekk fra kjøkkenventilator inn på ventilasjonsanlegget.

Det er dialog og avholdt møter med Obos om dette. Det er utarbeidet rapporter fra både borettslaget, Obos, leverandører, konsulenter m.m.

Styret jobber også med utilsiktet soloppvarming av leiligheter, radiatorer på hybel, feil på bad i hybler.

Hvis noen av de forhold styret jobber med påfører borettslaget økte utgifter utover styrets fullmakter, må dette tas på generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling.

4.Parkeringskjeller og sykkel-bod.

Stabilitet i drift av parkeringsplattformer har også vært en prioritert oppgave. Plattformene har i 2021 hatt lite feil som skyldes det mekaniske utstyret og elektronikk. De fleste stopp har hatt sin årsak i feil bruk og direkte uhell. Det har blitt byttet elektromotorer på 4 av plattformene. De er blitt byttet på reklamasjon. Det har den siste uken dukket opp et tilfelle der en drivaksling og lager til aksling har blitt ødelagt på en plattform. Dette så ut til å bli en tvist mellom borettslaget og leverandør da leverandør mener skaden skyldes bruker feil. Borettslaget bestrider dette og har en mening om at skaden kan skyldes materiell, konstruksjon, montasje og det miljø som bruken av plattformene skjer i. Bl.a.. saltvann fra snøsmelting, veistøv og strøsingel. Det er ikke avrenning i garasjen slik at store ansamlinger med saltvann blir stående under enkelte plattformer i et større område. Saken ble løst ved at Metrisk sletter faktura, evt. har OBOS tilbudt å betale denne

I desember 2021 og januar 2022 fikk vi så pass snøfall at vi på nytt fikk erfaring med hvordan forholdene i garasjen ble påvirket av vinteren. Det samlet seg opp mye vann med skitt fra vei og salt på gulvet til tider. Vannet kom fra snø som smeltet fra understell og øvrige flater på bilene. Etter tidligere erfaring ble et firma kontaktet for å fjerne vann fra gulv. Firmaet vil bli innleid ved behov for å fjerne vann/søle fra garasjegulv på vinterstid.

I møte 29.03.2022 opplyste Metrisk at utbygger fikk beskjed om at snø burde fjernes fra bilens hulrom før parkering. Dette er ikke kommunisert videre til andelseiere ved overlevering av leilighet. Styret er heller ikke tidligere informert om denne forutsetningen ved bruk.

I desember og januar er det samlet opp ca. 1200 til 1500 liter vann fra garasjegulv.



Borettslaget mener derfor at det er gjort mye for at de forhold som påvirker slitasjen på plattformene reduseres.

5.Ladeanlegg for el-biler.

I løpet av året har kablingen, på plattformene, til elbil-laderne blitt oppgradert. Feilmontering resulterte i at vi kun hadde 220 volt frem til laderne Dette ga maks 11 kw lading. Alle fleksible kabler ble byttet fra 4-leder til 5 leder. Det resulterte i 400 volt frem til laderne og 22 kw. ladning.

Det ble i 2021 opprettet 2 parkeringsplasser for motorsykler og 2 plasser for scooter i garasjeanlegget. Tre av plassene er p.t. utleid.

I sykkel-boden er stativene på et område endret for å passe bedre til el-sykler. Området er merket med eget skilt. Det er fint om det ikke parkeres vanlige sykler i de stativene som er tiltenkt el-sykler. Styret ser på om det er muligheter for å få til flere plasser for el-sykler. Det er i løpet av 2021 opprettet et eget rom for parkering av sykkelvogner. Rommet er tatt i bruk. Beliggende i Midtveien 49 i underetg.

6. Takterrasser

Det er siste år kjøpt inn sofagrupper og flere blomsterkasser. Takterrassene er viktig uteområde for oss alle. Oslo kommune har godkjent bygging av pergolaer på hvert tak. Dette har styret utsatt på grunn av høye kostnader. Styret vil gjerne ha innspill til bruk av takterrassene.

7.Reklamasjonsfrister.

For at vi skal være sikre på at vi er innenfor reklamasjonsfrister har styret avsatt midler til konsulentbistand og advokat. Disse skal kvalitetssikre de forhold vi påpeker og gi oss oversikt over de frister vi har både for eiere av leilighetene og for fellesområder/anlegg. Disse vil alle få nytte av.

8. Diverse

Oppmerking av plass for parkering av barnevogner, som er i daglig bruk, vil bli utført i løpet av ganske kort tid.

Det har tatt tid å kartlegge grunnforholdene på lekeplassen for oppsett av nye lekeapparater. Det viser seg at dekket fra garasjetak og opp til lekeplassen er for grunn til å bruke standard festeordning på lekeapparater. De må derfor omarbeides. Da innkjøp og omarbeiding ikke utført før vinteren kom er dette satt i bero til våren. Pandemien har også gjort sitt til å forsinke prosessen. Forskrifter for lekeplass krever at apparater godkjennes hvert år. Godkjenning skal gjøres av godkjent firma. Borettslaget må dekke kostnaden med godkjenning.

Styret jobber videre med de sakene på listen som ikke er avsluttet og har som fremdriftsplan at de er fullført i løpet av 2022.

Telenor har påbegynt prosessen med oppsett av basestasjon for 5G og 4 G på A blokka, på taket av Midtveien 55.Telenor forventer at den er i drift i juni 2022. Borettslaget får en leieinntekt på kr.20.000,- pr. år. Telenor vil utføre arbeidet med å få 4 G dekning i garasjen

i samme perioden. Det må påregnes noe støy i A blokka i en kortere perioden på grunn av fremføring av strøm og fiberkabel fra kjeller til ventilasjons-hus på taket mellom Midtveien 53 og 51.

I styret har arbeidsoppgavene vært fordelt mellom styrets medlemmer og varamedlemmer. Styreleder har hatt det overordnet ansvaret for styrets arbeide på de forskjellige områdene. I tillegg den løpende kontakten med leverandører av tjenester til borettslaget. Styrets medlemmer har hatt en betydelig arbeidsmengde i denne perioden. Og det forventes at arbeidsbelastningen ikke vil bli vesentlig mindre i kommende periode 2022 til 2023.

9. Økonomi

Styret har, spes. etter at energiprisene begynte å øke urovekkende fra tidlig høst 2021, fulgt med på lagets økonomi og økonomiske tilstand i samarbeide lagets forretningsfører OBOS. Budsjett for 2022 ble preget av den høye, og prognoser om enda høyere pris på energi.

Det ble utarbeidet forskjellige beregningsmodeller og styret valgt en budsjettmodell der fellesutgiftene måtte økes med 10%. På dette tidspunktet var energistøtte til borettslag ikke utarbeidet av regjeringen.

Styring og stabilisering av lagets økonomi er en prioritert oppgave for styret. I budsjettet for 2021 var det ikke tatt høyde for den sterke økningen i energikostnadene som kom fra tidlig høst 2021.

For å minske bruken av energi i borettslaget bestemte styret å stenge av alle radiatorer i bygningenes underetg. ved trappeoppgangene. De skulle settes på dersom utetemperaturen kom under – 10 grader. Varmen i garasjen ble også redusert fra ca. 17 grader til ca. 12,5 grader.

Prognoser er ikke lovende da de går ut fra at prisen vil holde seg høy hele året. Dette sett i forhold til prisene på energi i 2020 og første halvår 2021. Den situasjon som utspiller seg mellom Russland og Ukraina vil, etter ekspertenes beregninger, påvirke energimarkedet og føre til høyere priser på energi i Europa en tid fremover. Og dermed også Norge. Selv med energistøtte fra staten er lagets kostnader til energi langt over kostnadene for første halvår 2021. Med økte felleskostnader og energistøtte fra staten ser det ut som om utgiftsposten på energi holdes innenfor budsjetterte beløp i 2022. Styret finner det pr. i dag for tidlig å vurdere nedjustering av felleskostnader da det er flere usikre momenter rundt prisen på energi.

Kontaktmedia:

Styret har brukt Vibbo veldig aktivt. De aller flest er tilknyttet dette nå og styret ser det som svært viktig. Vi merker også at mange bruker portalen som kontakt til styret og det er en god utvikling.

I tillegg har vi sendt ut noen info på papir for å være sikre på at vi har nådd alle.

9.Reguleringsplan for Brobekkveien

Planene for Brobekkveien har stor betydning for bomiljøet vårt, spesielt for C og deler av D blokk da den nye gata med gang og sykkelvei kommer tett inn på byggene. I tillegg



kommer bussholdeplass rett utenfor C blokka. Styret vil følge denne saken fremover. Oslo kommune har p.t. ikke fattet endelig vedtak i saken.

Styret vil sette pris på at alle andelseiere, og de som leier, tar vare på bygninger og uteområdet, inkludert indre gård..

Ønskelig om Bekketrappa borettslag ble et godt eksempel på rent og trivelig bomiljø, for lagets beboere og for de borettslag og sameier som kommer og de som er på Vollebekk.

Styret i Bekketrappa borettslag

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bekketrappa@styrerrommet.no .Se Bekketrappa Borettslags side på vibbo, <https://vibbo.no/bekketrappa>

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker kan bestilles hos styret på e-post bekketrappa@styrerrommet.no . Bestilling merkes med navn, tlf.nr., leilighetsnummer, antall, fakturerings- og leveringsadresse. Navneendring for porttelefon meldes til styret på e-post.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7141235. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03** og **30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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



Til generalforsamling 2022

HUSORDENSREGLER FOR BEKKETRAPPA BORETTSLAG

~~Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.~~

Ny innledning:

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikre god husorden, sikkerhet og forsvarlig behandling av eiendommen.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Forslag til endring: Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. TAS UT

§ 3 Bruk av balkongene

Luffing og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må



kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Balkong/terrasse: Tilføyes §3

Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring /lagerplass av materiell som ikke naturlig tilhører møblement og utstyr for balkong/terrasse. Balkong/terrasse skal kunne brukes som rømningsvei ved brann.

Det er forbudt å oppbevare poser for husholdningsavfall/søppel på balkong/trasse og i fellesareal i oppgangene. Avfallsposer skal oppbevares inne i egen bolig inntil de kastes i avfallstårn. Dette p.g.a av fare for å tiltrekke skadedyr, som eks. rotter, mus og gir dårlig lukt i oppgangene.

Det er ikke tillatt å henge gulvtepper/ryer, sengetøy over kanten på balkong.

Det er ikke tillatt å lagre sykler på balkong/terrasse.

Det tillates å ha ekstra hyggebelysning men denne må skjermes og ikke være til sjenanse for andre .

Det tillates å pynte balkong/terrasse til jul. Slik pynt bør slukkes senest i midten av januar.

Det skal ikke benyttes fargebelysning eller blinkende belysning.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Tillegg: Dyr må holdes borte fra lekeplasser, beplantning og borettslagets plener, lufting av dyr skal skje utenfor fellesområdene.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.



4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjæmmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Endres til: Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. *Glass, farlige gjenstander og gjenstander som er for store til avfallstørnene må beboerne selv frakte til riktig leveringssted, kaste i egne beholdere for dette formålet.* Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. På taket av hus A, B og D er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslaget har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

Endres/tillegg: ~~Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.~~



Andelseierne plikter å bruke terrassene *i henhold til regler som er slått opp ved inngangen til takterrassene. Styret har rett til å endre disse reglene hvis nødvendig, på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.*

Tillegg:

Grilling er tillatt på plasser der det er anlagt metallplater for dette. Kun gass og elektriske griller er tillatt.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

Forslag til tillegg:

Fargekoder er oppgitt i Vincenario. Solavskjerming og innsynsavskjerming er ikke en permanent løsning.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Til generalforsamling 2022

Vedtekter for Bekketrappa borettslag org nr 920 666 914

vedtatt i stiftelsesmøte 05.03.2018, sist endret på ekstraordinær generalforsamling 02.05.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bekketrappa borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med andre boligselskaper

Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene på Vollebekk. Det legges opp til at kostnadene forbundet med drift og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med



stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i



borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier.

Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt.

Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhus areal uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

~~(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.~~

Endres til: Vedrørende fasader vises til husordensreglene.

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap tre takterrasser, beliggende i hhv. blokk A, B og D. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrassen alltid er **låst endres til lukket** slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg som ligger i byggets underetasje. Det er totalt 81 plasser i garasjekjelleren, hvorav 39 stk. på parkeringsflåte.

Andelseier plikter å følge parkeringsinstruksene som følger parkeringsflåten. Det er eiers ansvar dersom anlegget påføres skade som følge av at instruksene ikke blir fulgt.

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.



Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

~~(8) Garasje plass nr. 69, 79 og 7S inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen.~~

~~Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper~~

~~av bruksretten er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere~~

~~plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9)~~

~~«Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes.~~

~~Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.~~

~~Hele pkt 8 tas ut~~

(9) (endres til 8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre.

Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at **han/hun** eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasje plassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(10)(endres til 9) Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

(11)(endres til 10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av



listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(12)(endres til 11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av

private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til



å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjelegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.



6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

- (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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
- (2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.



Varamedlemmer

velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært

benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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



9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,

- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe



beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(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 OBOS, 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.

VEDLEGG 1 BEKKETRAPPA BORETTSLAG OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

å jour pr: 18.08.2021

Leil.nr Andels nr. Bruksrett til garasjeplass nr. Merknad Bruksrett til bod nr.

Merknad

101 70 022

102 71 021

103 50 011

104 51 009

105 52 010

106 53 003

1001 72 32S 023

1002 73 024

1003 74 026

1004 75 33S 044

1005 76 039

1006 77 040

1007 78 34S 047

1008 79 35S 034

1009 80 36S 068

1010 81 067

1011 82 064

1012 83 37S 066



1013 1 23S 079
1014 2 077
1015 3 078
1016 4 60 098
1017 5 099
1018 6 112
1019 7 61 114
1020 8 094
1021 9 62 113
1022 54 26S 016
1023 55 015
1024 56 028
1025 57 27S 014
2001 84 73 027
2002 85 002
2003 86 39S 029
2004 87 40S 045
2005 88 041
2006 89 41S 042
2007 90 78 049
2008 91 42S 033
2009 92 048 + 128
2010 93 43S 075
2011 94 076
2012 95 065
2013 96 44S 060
2014 10 63 074
2015 11 084
2016 12 70 085
13
2017 13 25S 103
2018 14 24S 104
2019 15 57 115
2020 16 56 116
2021 17 100
2022 18 55 117
2023 58 28S 006
2024 59 013
2025 60 019
2026 61 5S 012
3001 97 45S 030
3002 98 035
3003 99 46S 036



3004 100 47S 046
3005 101 4S 053
3006 102 75 050
3007 103 48S 032
3008 104 051 + 129
3009 105 72 061
3010 106 062
3011 107 091
3012 108 68 063
3013 19 67 090
3014 20 080
3015 21 10S 081
3016 22 11S 105
3017 23 12S 106
3018 24 38S 118
3019 25 49 119
3020 26 101
3021 27 53 120
3022 62 29S 007
3023 63 018
3024 64 020
3025 65 30S 017
4001 109 1S 043
4002 110 037
4003 111 2S 038
4004 112 3S 054
4005 113 81 055
4006 114 77 057
4007 115 6S 031
4008 116 052 + 131
4009 117 18S 069
4010 118 059
4011 119 092
4012 120 58 070
4013 28 71 082
4014 29 083
4015 30 14S 086
4016 31 15S 107
4017 32 16S 108
4018 33 17S 121



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 9.05.22

Selskapsnummer: 722 **Selskapsnavn:** Bekketrappa Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.