INNKALLING 2019

Badebakken borettslag

Mandag 13. mai 2019 kl 18.00
Sagene IF Klubbhus i andre etasje, Stavangergata 32

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret godkjenner nye eiere og behandler søknader om bruksoverlating, bygningsmessige endringer etc. Det kan inngås særskilt avtale om at Usbl utfører disse oppgavene.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er boligselskapets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av boligselskapets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via BBL Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret i boligselskapet med oppfølging av vedtak fra styremøter og årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for boligselskapet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel, utarbeider forslag til årsregnskap og budsjett.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan BBL Finans kontaktes på telefon 06987 eller e-post post@bblfinans.as.

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: Mandag 13.05.2019 kl. 18:00 - Sagene IF klubbhus i andre etasje, Stavangergata 32.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2018

3 Årsberetning 2018

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av retningslinjer for loftsutbygging
- 5.2 Kollektiv avtale om internett
- 5.3 Eget elektrisk anlegg på vegg ved balkong/terrasse/svalgang

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

Vedlagt registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling mandag 13.05.2019:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2018

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2018 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr 2 926 359,-, anbefales godkjent.

3. Årsberetning 2018

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

5. Andre saker

5.1 Endring av retningslinjer for loftsutbygging

Forslagsstiller:
Styret

Bakgrunn:
Under loftsutbyggingen i Maridalsveien 236 er det gjort erfaringer som fører til at styret nå kommer med et forslag om å endre retningslinjene for loftsutbygging i vårt borettslag. Styret har vært i dialog med utbygger om dette forslaget. Deretter ble det sendt til USBL for juridisk gjennomgang.

Det er utarbeidet oppdaterte retningslinjer som er vedlagt denne innkallingen, sammen med et dokument som viser endringene i detalj.

De viktigste endringer er som følger:

1. Det er lagt til et avsnitt som sier noe om hvordan nytt areal skal måles.
2. Det blir en endring som gjør det tydelig at betaling for kjøpt areal utsettes til etter at utbygging er ferdig og det er kjent hva dette arealet blir.
3. Det spesifiseres på hvilket tidspunkt prisen for arealet skal fastsettes
4. Det spesifiseres hvordan tillegget på fordelingsnøkkelen for utvidet leilighet skal beregnes.
5. Det spesifiseres hvordan det skal beregnes renter på utestående beløp
6. Det er lagt til et avsnitt som sier at styret bør ha fullmakt til å endre på tidsfrister når det foreligger særlige grunner for utsettelser av prosjekt.
7. Det er lagt til informasjon om at eventuelle takterrasser gir opphav til vedlikholdstillegg, slik som for balkongene som ble bygget ut rundt 2005.

Dagens retningslinjer ligger under "Vedtekter og regler" på hjemmesiden til borettslaget, på badebakken.no

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar styrets vedlagte forslag til oppdaterte retningslinjer for loftsutbygging.

Forslag til vedtak: Retningslinjer for loftsutbygging oppdateres i henhold til vedlegg.

5.2 Kollektiv avtale om internett

Forslagsstillere:
Jim Thorsen og Doriana Misceo, Maridalsveien 236 H0502
Tom Bråthen og Christina Lukerstuen, Maridalsveien 234 H0101

Bakgrunn:
Flere beboere benytter digitale tjenester slik som Netflix, ViaPlay, TV2 Sumo m.m. gjennom deres SMART-TV eller smarte tilkoblingsbokser slik som f.eks. Apple TV. Vi opplever at det vanlige TV-tilbudet gjennom GET-dekoder blir brukt mindre enn før, og at internetthastighet og andre digitale tjenesteleverandører har blitt viktigere for flere beboere.

Vi ønsker at dagens kollektive avtale med TV sies opp og at borettslaget heller søker å inngå en kollektiv avtale om internett, f.eks. fiber. Leverandører kan også levere en opsjon på TV-kanaler slik at andelseiere selv kan ta stilling til om de vil betale for en TV-pakke. Vi er kjent med at flere internettleverandører leverer tilbud på kollektiv internettavtale med fiber og mener at dette kan være et godt utgangspunkt. Vår forståelse med inngått avtale med GET er at borettslaget nå kan si opp avtalen og inngå kollektiv avtale om internett også med andre leverandører. Dersom det foreligger begrensninger med hensyn på oppsigelse av dagens TV-avtale, f.eks. innen en kontraktfestet dato, bør styret sørge for at saken fremlegges generalforsamlingen slik at det vil være mulig å si opp nåværende avtale uten omkostninger.

Styrets uttalelse:
Sett i lys av den betydelige arbeidsmengden styret har med stigerørsprosjekt, balkongprosjekt, oppfølging av vedlikeholdsarbeider og diverse lekkasjer, anbefaler styret at man begrenser antallet prosjekter og at dette prosjektet ikke prioriteres nå.

Styrets inntstilling: Generalforsamlingen avviser forslaget. Styret tar med seg ønsket om en slik endring i sitt videre arbeide.

Forslag til vedtak: Styret innhenter og fremlegger tilbud på kollektive avtaler for internett med eventuell opsjon for TV-kanaler på første ordinære eller ekstraordinære generalforsamling. Styret besørger at saken tas opp slik at det er mulig å si opp dagens TV-avtale uten ekstra omkostninger.

5.3 Eget elektrisk anlegg på vegg ved balkong/terrasse/svalgang

Forslagsstillere:
Janne Furuly og Geir Sørensen, Maridalsveien 240 H0101

Bakgrunn:
Vi er heldige og har balkong/markterrasse, og vi ønsker å bruke den litt mer enn den norske sommeren vanligvis gir anledning til. Derfor ønsker vi oss mulighet til å montere elektriske terrassevarmere på veggen over balkongen, slik at det blir mulig å sitte ute også på litt kjøligere kvelder. Vi tror også at det er flere enn oss som ville sette pris på å få denne muligheten.

Terrassevarmere kan anskaffes i forskjellige former, men vi anser at å benytte seg av fastmonterte elektriske varmere er tryggere enn varmere på gulvstativ, som gir mulighet for velt eller at man kommer borti og brenner seg.

Utendørs stikkontakt er noe som også gir mulighet for å bruke elektrisk grill. De fleste leilighetene har ujordet stikk-kontakt ved balkongdøren, og det er ikke særlig lurt å benytte dette for utendørs apparater. Vi tror at terrassevarmere montert så høyt som mulig på veggen over balkongen neppe vil være særlig til skade for utseendet på bygningene. Styret kan lage seg interne godkjenningsregler som ivaretar fasadenes utseende. Disse kan gis til beboere som ønsker å søke om oppføring av elektrisk

anlegg utendørs.

Vedtektenes §5-1 (9) og (10) regulerer allerede vedlikeholdsplikt for anlegg satt opp av beboere på områder der borettslaget normalt har vedlikeholdsplikt, så vi anser det ikke som nødvendig å endre vedtektene ytterligere.

Styrets uttalelse:
Sett i lys av at borettslaget i dag har interne godkjenningsregler som ivaretar fasadenes utseende, f.eks. krav om farge på stikkontakter, etc., samt ordensreglement som ivaretar bruk, ser ikke styret noen vesentlige ulemper med å la beboere søke om oppføring av elektrisk anlegg utendørs.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg til punkt 9 i ordensreglene:

d) Andelseiere kan, etter godkjenning fra styret, montere jordede stikkontakter på yttervegg over balkong/terrasse/svalgang. Disse skal ikke vesentlig endre fasadens utseende eller på noen måte være skjemmende/forstyrrende. Før eventuelle installasjoner, må beboer søke styret og få godkjenning av løsning. Eventuelle installasjoner må foretas av autorisert elektriker. Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll skal leveres styret ved ferdigstillelse. Godkjenning av stikkontakter på yttervegg, samt godkjenning av evt. installasjoner, må være på plass før de kan tas i bruk.

Forslag til vedtak: Borettslagets husordensregler punkt 9. DIVERSE utvides med nytt punkt:

d) Elektrisk utstyr ved balkonger og markterrasser
Det kan, etter godkjenning fra styret, monteres jordede stikkontakter på yttervegg over egen balkong for bruk til terrassevarmere, elektrisk grill, og lignende. Det kan også monteres elektriske terrassevarmere på vegg. Før installasjon må man søke styret og få godkjenning av løsning. Installasjon må foretas av autorisert elektriker. Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll må leveres til styret når jobben er ferdig.

6. Valg

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram for generalforsamlingen.

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Årsberetning 2018 - Badebakken Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsberetning.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2018 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Svein Kåre Søvde
Styremedlem, Elin Svarstad
Styremedlem, Roger Bjugn
Styremedlem, Geir Sørensen
Styremedlem, Ida Mikalsen
Varamedlem, Håkon Arvid Lygre
Varamedlem, Bjørg Halvorsen

Styret i Badebakken Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Badebakken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Badebakken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 943792755 Badebakken Borettslag består av 82 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Badebakken Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 86309792. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Badebakken Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 10 styremøter og ett ekstraordinært styremøte. Styret har arbeidet med 31 styresaker, samt fulgt opp flere faste oppgaver, som for eksempel økonomi, HMS og forsikringssaker. Det har i perioden vært avholdt ordinær generalforsamling 31. mai 2018. I tillegg ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 20. mars 2018.

Det har blitt arrangert to dugnader, vår og høst. Det var godt oppmøte begge gangene og borettslaget tar seg bra ut fra utsiden. Grøntkomiteen har bidratt med planlegging og organisering. Under høstdugnaden ble det gjort en større ryddejobb for å fjerne hensatte gjenstander i kjellere og malingrester i tekniske rom.

I samarbeid med grøntkomiteen har det blitt plantet nye hekker i borettslaget, og det er montert nye stakittgjerder i sibirsk lerk. Takrenner har blitt renset. Den store betongblomsterpotten mellom gangveien og nedkjøringen til garasjen er fjernet, og det er satt opp en ekstra bøyle for å hindre biler fra å kjøre forbi når bommen er lukket.

VVS-prosjektet med formål å skifte ut stigerør for vann går sin gang. Styret har fulgt opp OBOS Prosjekt under arbeidet med å lage anbudsdokumenter. OBOS Prosjekt var tilstede på ekstraordinær generalforsamling og svarte på spørsmål fra andelseierne. Det ble avholdt befaring med interesserte firmaer i november 2018, og deltakerne fikk frist til 1. februar 2019 med å levere tilbud. Prosessen har gått en del saktere enn det vi forventet, men vi har håp om at alt er ferdig i løpet av 2019.

I 2017 fikk styret i oppdrag å utrede mulighet for å lade elbiler i garasjen. Styret kom med et forslag til løsning på ekstraordinær generalforsamling i mars. Leverandør ble valgt før sommeren, valget falt på Smartly. Anlegget ble ferdigstilt på høsten. 20 av 38 andelseiere med garasjeplass valgte å kjøpe boks da anlegget ble montert.

Styret har deltatt på befaring med byutviklingskomiteen i anledning plansaken for Bergensgata 41/43, sammen med frivillige i beboerkomiteen vår. Planen ble vedtatt i bystyret i høst, og bygging vil starte i 2019. Styret vil følge opp videre med utbygger.

Styret har samarbeidet med beboere i 242 om montering av balkonger. Generalforsamlingen gav styret fullmakt til å inngå kontrakt med valgt leverandør. Dessverre har dette stoppet litt opp i høst pga. lite respons fra dette firmaet. Vi har håp om at prosjektet skal bli gjennomført i 2019.

Styret har sørget for forbedring av dreneringen på balkonger på lavblokkene, slik at det ikke renner vann langs fasaden når det regner. Det er fortsatt noen utfordringer for fasaden nord på 238, men vi håper dette skal kunne utbedres våren 2019.

De siste årene har det vært problemer med at heisen i 236 har stoppet uten noen åpenbar årsak. Styret har fulgt opp Schindler Stahl tett, og feilen har endelig blitt funnet.

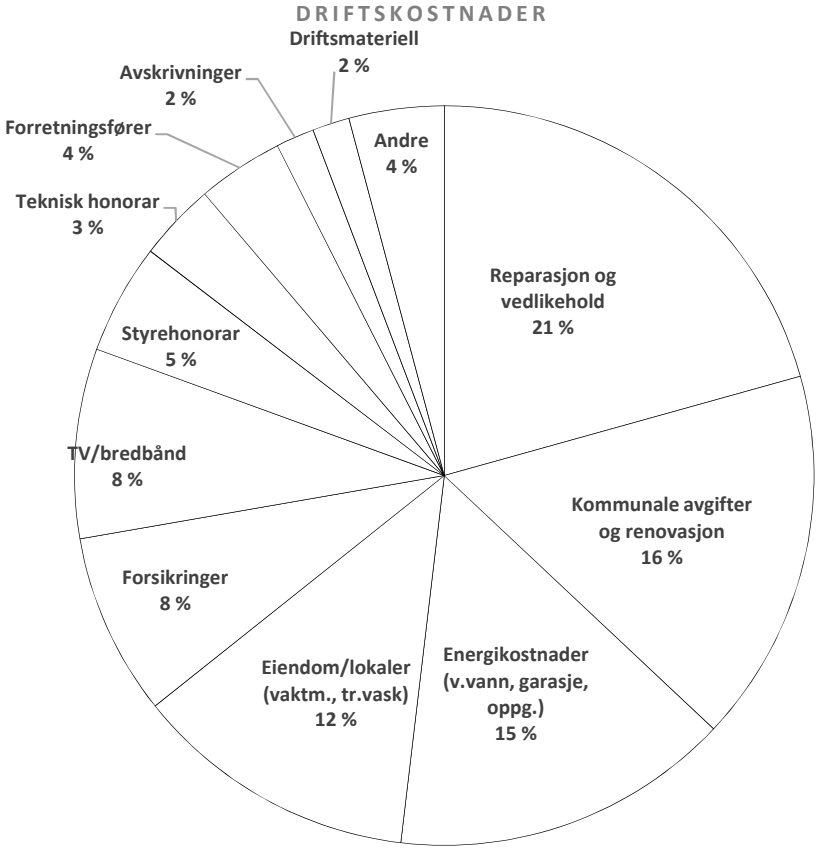
Styret har brukt mye energi på å følge opp entreprenør som skal sikre adkomst til ventilasjonsrom på taket av 236, men denne leverandøren har ikke klart å ferdigstille det de begynte på. Styret er nå i ferd med å skaffe andre til å gjøre jobben ferdig.

Ved juletider begynte det å sige vann opp av gulvet i fellesrommet på grunn av det som viste seg å være en lekkasje i det kommunale ledningsnettet lenger oppe i veien. Styret fikk registrert skadesak hos forsikringsselskapet og har bidratt med koordinering og informering av diverse aktører i den anledning.

Styret har på vegne av utbygger av loft i 236 inngått kontrakt med Boligbrann AS om montering av brannalarmanlegg i dette bygget. I tillegg ble det installert sensorer i garasjen da dette ble sterkt anbefalt på USBLs styreseminar. Anlegget vil monteres i januar 2019.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2019

	Borettslaget	Snittandel /år	Snittandel /mnd
Reparasjon og vedlikehold	706 174	8 407	701
Kommunale avgifter og renovasjon	558 562	6 650	554
Energikostnader (v.vann, garasje, oppg.)	507 751	6 045	504
Eiendom/lokaler (vaktm., tr.vask)	424 515	5 054	421
Forsikringer	272 303	3 242	270
TV/bredbånd	283 192	3 371	281
Styrehonorar	165 000	1 964	164
Teknisk honorar	116 143	1 383	115
Forretningsfører	128 622	1 531	128
Avskrivninger	57 538	685	57
Driftsmateriell	55 378	659	55
Andre	141 775	1 688	141
Driftskostnader	**3 416 953**	**40 678**	**3 390**
Netto finanskostnader	4 502	54	4
Avdrag på felles lån	2 635 295	31 373	2 614
Finansiering og avdrag	**2 639 797**	**31 426**	**2 619**
Driftskostnader	3 416 953	40 678	3 390
Finansiering og avdrag	2 639 797	31 426	2 619
Totalt	**6 056 750**	**72 104**	**6 009**



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Badebakken Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 926 359. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2019
KPMG AS

Øyvind Skorgevik

Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 845 455**	**3 078 973**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 926 359	3 690 861
Tilbakeføring av avskrivning	57 538	89 077
Kjøp / salg anleggsmidler	-167 432	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 635 295	-3 013 456
B. Årets endring disponible midler	**181 169**	**766 482**
C. Disponible midler	**4 026 624**	**3 845 455**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 466 240	4 271 237
Kortsiktig gjeld	-439 616	-425 782
C. Disponible midler	**4 026 624**	**3 845 455**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2018 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 306 906	7 017 253	7 017 000	4 746 000
Sum leieinntekt		**6 306 906**	**7 017 253**	**7 017 000**	**4 746 000**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	40 908	61 315	28 000	27 000
Sum annen inntekt		**40 908**	**61 315**	**28 000**	**27 000**
Sum inntekt		**6 347 814**	**7 078 568**	**7 045 000**	**4 773 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	23 265	29 547	23 000	23 000
Styrehonorar	3	165 000	161 000	165 000	169 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	57 538	89 077	58 000	58 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	507 751	513 946	350 000	435 000
Kostnad eiendom/lokale	5	424 515	370 826	362 000	362 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	558 562	517 912	560 000	612 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	26 175	15 900	16 000	27 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	55 378	15 762	24 000	27 000
Reparasjon og vedlikehold	9	706 174	711 584	1 720 000	580 000
Revisjonshonorar	10	7 518	7 518	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		128 622	125 604	129 000	132 000
Andre honorar	11	131 780	143 109	1 000	5 000
Kontorkostnad		18 936	3 978	5 000	6 000
TV/bredbånd		283 192	271 703	283 000	293 000
Kontingent og gaver		24 600	24 950	25 000	25 000
Forsikring		272 303	293 152	261 000	282 000
Andre kostnader	12	25 643	7 076	4 000	10 000
Sum kostnad		**3 416 953**	**3 302 644**	**3 992 000**	**3 052 000**
Driftsresultat		**2 930 861**	**3 775 925**	**3 053 000**	**1 721 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		57 202	23 946	0	0
Rentekostnad		61 705	109 009	59 000	37 000
Netto finansposter		**4 502**	**85 063**	**59 000**	**37 000**
Årsresultat		**2 926 359**	**3 690 861**	**2 994 000**	**1 684 000**
Overført til/fra annen egenkapital		2 926 359	3 690 861	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 926 359**	**3 690 861**	**0**	**0**

Balanse 2018 Badebakken Borettslag

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	4 619 994	4 619 994
Bygninger	13	79 317 900	79 317 900
Påkostninger	13	2 919 526	2 752 094
Andre driftsmidler	13	624 256	681 793
Sum anleggsmidler		**87 481 676**	**87 371 781**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		12 668	30 273
Kundefordringer		19 000	598
Forskuddsbetalte kostnader		403 289	383 337
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 031 283	3 857 029
Sum omløpsmidler		**4 466 240**	**4 271 237**
SUM EIENDELER		**91 947 916**	**91 643 018**

Balanse 2018 Badebakken Borettslag

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		**8 200**	**8 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		48 860 376	45 934 017
Sum opptjent egenkapital		**48 860 376**	**45 934 017**
Sum egenkapital	**17**	**48 868 576**	**45 942 217**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	1 816 595	4 451 890
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		**42 639 724**	**45 275 019**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 230	25 999
Leverandørgjeld		357 251	343 020
Påløpne renter		347	3 695
Annen kortsiktig gjeld	15	68 788	53 068
Sum kortsiktig gjeld		**439 616**	**425 782**
Sum gjeld		**43 079 340**	**45 700 801**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 947 916**	**91 643 018**
Pantstillelser	16	42 639 724	45 275 019

Sted:_____ Dato:_____

Svein Kåre Søvde Styreleder	Roger Bjugn Styremedlem	Ida Mikalsen Styremedlem
Elin Svarstad Styremedlem	Geir Sørensen Styremedlem	

Resultat og balanse med noter for Badebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Badebakken Borettslag

19.03.2019	Ida Mikalsen (Styremedlem)
20.03.2019	Roger Bjugn (Styremedlem)
20.03.2019	Geir Sørensen (Styremedlem)
18.03.2019	Elin Svarstad (Styremedlem)
20.03.2019	Svein Kåre Søvde (Styreleder)

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2018	2017
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 959 934	3 960 891
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	2 125 986	2 835 226
3609 Leie parkering	8 250	9 000
3617 Leietillegg balkonger vedlikehold	35 400	34 800
3622 Leietillegg balkonger kapital	177 336	177 336
Sum	**6 306 906**	**7 017 253**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2018	2017
3957 Nøkkelsalg	0	10 319
3990 Andre driftsinntekter	40 908	50 996
Sum	**40 908**	**61 315**

Konto 3990 gjelder nøkkelsalg, utleie lokaler og utleie søppelanlegg til Boligbygg.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2018	2017
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	6 000
5400 Arbeidsgiveravgift	23 265	23 547
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	165 000	161 000
Sum	**188 265**	**190 547**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Energikostnader

	2018	2017
6200 Strøm- og energikostnader	507 751	513 946
Sum	**507 751**	**513 946**

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2018	2017
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	97 060	98 409
6340 Heisalarm	10 111	5 413
6360 Annet renhold	34 040	568
6361 Fast renhold	167 750	131 545
6391 Snømåking/strøing	82 472	44 183
6392 Containerleie/tømming	24 685	35 584
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	8 397	55 125
Sum	**424 515**	**370 826**

Note 6 - Kommunale avgifter

	2018	2017
6329 Kommunale avgifter	558 562	517 912
Sum	**558 562**	**517 912**

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2018	2017
6420 Lisenskostnader	26 175	15 900
Sum	**26 175**	**15 900**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2018	2017
6500 Verktøy og redskaper	5 645	629
6540 Inventar	2 067	1 803
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 528	6 273
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	39 896	2 211
6552 Driftsmateriell	0	1 042
6581 Programvare	3 242	3 804
Sum	**55 378**	**15 762**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2018	2017
6601 Vedlikehold bygg	15 000	51 081
6602 Vedlikehold VVS	46 017	89 201
6603 Vedlikehold elektro	47 360	23 020
6605 Vedlikehold fellesanlegg	3 750	4 250
6607 Vedlikehold bad	0	11 500
6610 Andre vaktmestertjenester	14 919	0
6611 Vedlikehold heiser	72 989	73 762
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	286 363	149 616
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	3 471	13 203
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	24 304	37 689
6630 Egenandel forsikring	2 058	12 000
6643 Glassarbeid/Vindu	8 046	37 352
6644 Fasade/balkonger	0	1 369
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	137 002	55 938
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	29 319
6648 Vedlikehold dører og porter	31 221	48 615
6691 Vedlikehold egeneide leiligheter/lokaler	13 674	73 671
Sum	**706 174**	**711 584**

Konto 6613 gjelder nytt gjerde og oppgradering uteområdet.Konto 6645 gjelder reparasjon av takterrasser. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	7 518	7 518
Sum	**7 518**	**7 518**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 637	11 749
6730 Teknisk honorar	116 143	131 360
Sum	**131 780**	**143 109**

Konto 6730 gjelder i hovedsak utgifter for prosjekt vannledninger.

Note 12 - Andre kostnader

	2018	2017
7718 Fellesarrangement	15 543	5 415
7719 Møter, div. styret	2 100	163
7740 Kurs for tillitsvalgte	3 996	0
7770 Betalingskostnader	1 067	870
7771 Andre gebyrer	70	0
7772 Omkostninger inkasso	2 100	0
7773 Omkostninger innkreving	768	689
7790 Andre kostnader	0	-40
7792 Øredifferanse	0	17
7795 Husleietap	0	-39
Sum	**25 643**	**7 076**

Note 13 - Varige driftsmidler

	Grøntanlegg	Tomter	Boligeiendomme	Balkonger	Sykkelstativ	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	221 846	0	0	0	75 000	216 764
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	147 220	4 619 994	79 317 900	2 752 094	0	0
Årets avskrivninger :	18 596	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2006	1988	1988	2005	2012	2012
Antatt levetid i år :	20				5	5

	Avfallsanlegg	Infrastruktur ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	584 125	0
Årets tilgang :	0	167 432
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	584 125	167 432
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	107 089	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	477 036	167 432
Årets avskrivninger :	38 942	0
Anskaffelsesår :	2016	2018
Antatt levetid i år :	15	

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polise nr.: 86309792.

Borettslaget eier tomten.- Tomt: Areal 5.479 m2, gnr.222, bnr.142.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	**11948109 1**	**11948107 5**	**11947823 8**	**11948400 4**	**12117940282**	**12119070889**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1988	1988	1988	1989	2010	2011
Rentesats:	1.49 %	1.49 %	1.49 %	1.49 %	2.5 %	2.5 %
Beregnet innfridd:	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.04.2019	30.03.2035	30.06.2020
Opprinnelig lånebeløp:	9 913 089	9 807 825	7 544 480	3 072 501	2 000 000	1 530 653
Lånesaldo 01.01:	770 259	762 080	586 039	367 457	1 537 053	429 002
Avdrag i perioden:	770 259	762 080	586 039	274 891	73 423	168 603
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**92 566**	**1 463 630**	**260 399**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	1 074 600	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948400 4	1	2 113	2 113
	1	1 896	1 896
	1	1 342	1 342
	5	1 339	6 695
	11	1 334	14 674
	5	1 320	6 600
	3	1 279	3 837
	3	1 275	3 825
	4	1 270	5 080
	3	1 257	3 771
	1	1 223	1 223
	1	1 210	1 210
	1	1 159	1 159
	2	1 117	2 234
	3	1 110	3 330
	5	1 053	5 265
	5	1 046	5 230
	3	991	2 973
	2	960	1 920
	5	927	4 635
	1	918	918
	1	897	897
	1	854	854
	1	844	844
	1	805	805
	9	780	7 020
	3	741	2 223
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117940282	1	33 416	33 416
	1	29 981	29 981

Langsiktig gjeld

	1	21 217	21 217
	5	21 165	105 825
	11	21 088	231 968
	5	20 878	104 390
	3	20 219	60 657
	3	20 164	60 492
	4	20 076	80 304
	3	19 877	59 631
	1	19 336	19 336
	1	19 134	19 134
	1	18 320	18 320
	2	17 654	35 308
	3	17 543	52 629
	5	16 653	83 265
	5	16 535	82 675
	3	15 673	47 019
	2	15 177	30 354
	5	14 661	73 305
	1	14 514	14 514
	1	14 175	14 175
	1	13 509	13 509
	1	13 343	13 343
	1	12 736	12 736
	9	12 327	110 943
	3	11 724	35 172
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119070889	17	14 167	240 839
	2	9 782	19 564

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2937 Påløpte energikostnader	45 689	39 430
2979 Andre forskudd	0	1 354
2985 Mellomregning BBL Finans	23 099	12 284
Sum	**68 788**	**53 068**

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2018
Bokført langsiktig gjeld	1 816 595
Innskuddskapital	40 823 129
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**42 639 724**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**86 857 420**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 41.346.000,-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Note 17 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 200	0	8 200
Sum innskutt egenkapital	**8 200**	**0**	**8 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	45 934 017	2 926 359	48 860 376
Sum opptjent egenkapital	**45 934 017**	**2 926 359**	**48 860 376**
Sum egenkapital	**45 942 217**	**2 926 359**	**48 868 576**

Sporing av endringer i forslag til nye retningslinjer for utbygging av loft	enkel strek under	lagt til
	enkel strek gjennom	fjernet
	tykk strek under	flyttet til
	dobbel strek gjennom	flyttet fra

Retningslinjer for loftsutbygging i Badebakken borettslag

Sist endret på generalforsamling 13. mai 2019

Formål

Borettslagets målsetning er å sørge for at Badebakken ~~BRL~~borettslag er et trygt og godt sted å bo for beboere i ulike livsfaser. ~~En utbygging~~Utbygging av ~~loftet~~loftsarealer vil sørge for salgsinntekter til borettslaget og utnyttelse av areal som i dag ikke er i bruk, og ~~med de foreslåtte husleieinntekter resultere i bidrag til~~ de leiligheter som er utbygget vil bidra med en større andel av borettslagets felleskostnader ~~og vedlikeholdskostnader av bygningsmassen~~.

Utbyggingstillatelse

Utbyggingstillatelse gjelder kun ~~andelshaveren~~andelseier som søker denne og kan ikke overdras ved salg eller annen overføring av leiligheten. Utvidelse av leilighet mot loft kan bare skje med samtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten. Utbygger er ansvarlig for at utbygging~~/~~ og ombygging er lovlig i alle henseender.

Utbyggingsareal

Utbygging mot loft tillates bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet. Det gis kun tilsagn til ~~utbygning~~utbygging av areal som ligger over egen eksisterende leilighet med mindre samtykke er innhentet fra horisontalt tilstøtende andelseier~~(e)~~ eller andelseiere hvor det søkes utbygd. I de tilfeller hvor tillatelse fra tilstøtende andelseier~~(e)~~ eller andelseiere foreligger kan ~~andelseier~~utbygger også bygge ut ~~loftarealet~~loftsarealet over tilstøtende andelseiers eller andelseieres leilighet.

Tegninger~~/skisser~~

Søker skal fremlegge tegninger~~/~~ eller skisser over loftet før og etter en ~~ombygning~~ombygging. Slike tegninger~~/~~ eller skisser behøver ikke være arkitekttegninger, men skal tydelig vise hvordan arealet er tenkt benyttet og eventuelle endringer som påvirker gårdens fasade.

Styrets godkjennelse av byggesøknaden

Utbygger skal søke styret for godkjennelse av utbygging med tilhørende skisser. Ved søknaden skal det ligge ved en skriftlig bekreftelse på at tilstøtende andelseiere i samme etasje er varslet om søknad. Styret står fritt til å godkjenne eller avslå søknader.

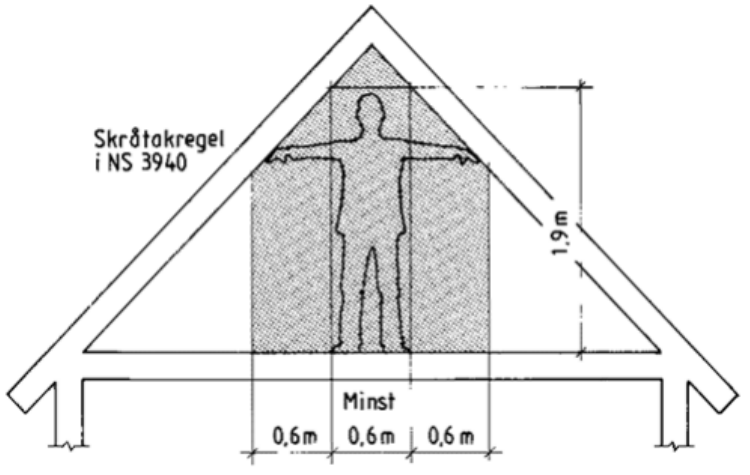
Sporing av endringer i forslag til nye retningslinjer for utbygging av loft	enkel strek under	lagt til
	enkel strek gjennom	fjernet
	tykk strek under	flyttet til
	dobbel strek gjennom	flyttet fra

Søknadens gyldighet
Utbygger skal innen seks måneder etter å ha mottatt godkjennelse fra styret, søke Plan- og bygningsetaten om godkjennelse av byggesøknaden. Utbygger skal forevise styret ~~igangsettelsestilsagn~~igangsettelsestillatelse fra Plan- og bygningsetaten før arbeidet kan ~~begynnes~~starte. Dersom fristen ikke blir overholdt er styrets godkjennelse av utbyggingssøknaden ugyldig.

Gjennomføring av utbyggingen
Utbyggingen skal være gjennomført senest 2 år etter kontraktsinngåelse. Dersom arbeidene ikke er ferdigstilt innen fristen, kan borettslaget fullføre utbyggingen på utbyggers regning. Styret har rett til å nekte godkjenning av salg av leiligheten før ferdigattest er gitt.

Når utbyggingen er fullført og ferdigattest foreligger, skal det foretas oppmåling av nytt areal. Nytt areal er grunnlaget for å beregne kjøpspris og ny fordelingsnøkkel, og et økonomisk oppgjør følger. Styret sørger for at dette skjer.

Måling av nytt areal
Da borettslaget ble bygget var det bruksareal (BRA) som ble brukt som grunnlag for å bestemme fordelingsnøkkel for hver leilighet, og derfor vil bruksareal etter NS3940 være grunnlaget for prissetting og endring av felleskostnader. Her kan det spesielt nevnes at måleverdig gulvareal på loft skal måles ved å gå ut mot vegg 60 cm fra der det er 1,90m mellom gulv og tak, se figur.



Nytt areal omfatter også eventuelle vinterhager, siden det er praksis for at slikt areal er en del av grunnlaget for fordeling av felleskostnader i borettslaget.

Kontrakt
~~Styret skal foreta oppmåling av loftsarealet etter NS 3940. Dette arealet danner grunnlag for beregning av kjøpesum og nye felleskostnader.~~ Det skrives

Sporing av endringer i forslag til nye retningslinjer for utbygging av loft	enkel strek under	lagt til
	enkel strek gjennom	fjernet
	tykk strek under	flyttet til
	dobbel strek gjennom	flyttet fra

kjøpskontrakt mellom borettslaget og ~~andelseieren. Utbygning~~utbygger, med et overslag på hva kjøpspris vil være i henhold til fremlagte skisser. Utbygging kan ikke ~~påbegynnes~~startes før kjøpskontrakt er undertegnet og ~~kjøpesum~~finansieringsbevis er ~~innbetalt~~fremlagt.

Kjøpesum ~~og fellesutgifter~~
Kjøpesummen settes til kroner ~~2000~~2 000,- pr. kvm bruksareal etter NS 3940. Prisen justeres årlig i takt med konsumprisindeksen første gang fra januar 2013. Prisen fastsettes fra det tidspunkt utbyggerkontrakt er signert.

Det skal beregnes renter i henhold til årsgjennomsnittet av døgnlånsrenten til Norges Bank for kjøpesummen fra tidspunkt for kjøp og til utbyggingen er ferdig og betaling skal finne sted.

Fordelingsnøkkel
De økte årlige driftskostnader en utbygging medfører ~~(~~, for eksempel forsikring, vedlikehold ~~etc)~~og kommunale avgifter, dekkes ved at den nye leiligheten får en økning av ~~de månedlige felleskostnader tilpasset med 30% av summen som fordeles ut fra borettslagets fordelingsnøkkel~~fordelingsnøkkelen. Det skal benyttes en fordelingsnøkkel som tilsvarer den fordeling som er internt i borettslaget knyttet til drifts- og vedlikeholdskostnader. ~~Den nye andelsleiligheten får en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld. Beregnet fellesgjeld på nytt areal vil bli fratrukket kjøpesummen.~~

Ved utbygging skal en gjennomsnittlig nøkkel per kvadratmeter av samtlige leiligheter i borettslaget, med areal slik spesifisert i prosjektmeldingen fra 1989, brukes i beregningen. Areal for vinterhager er inkludert. Tillegg for garasje og tidligere utbygginger skal ikke brukes i beregningen. I januar 2019 ble gjennomsnittlig fordelingsnøkkel beregnet til 642,08 per kvadratmeter bruksareal. Dette tallet vil ikke endre seg over tid med mindre samtlige fordelingsnøkler blir skalert opp eller ned av forretningsfører.

Basert på tidligere generalforsamlingsvedtak skal tillegget bli redusert til 30% av det nytt bruksareal gir opphav til.

Fordelingsnøkkelen bestemmer både andel av drifts- og vedlikeholdskostnader og finanskostnader, samt andel fellesgjeld. Den nye andelsleiligheten får en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld.

Eksempel: En leilighet bygges ut fra 73 til 103 kvm bruksareal gjennom utbygging av loft. Leiligheten vil da få felleskostnader og andel av fellesgjeld som tilsvarer en leilighet på 82 kvm bruksareal.

Sporing av endringer i forslag til nye retningslinjer for utbygging av loft	enkel strek under	lagt til
	enkel strek gjennom	fjernet
	tykk strek under	flyttet til
	dobbel strek gjennom	flyttet fra

Felleskostnadene og fellesgjelden skal være knyttet til leiligheten, og vil således ligge fast ved videresalg av utbyggers andel i borettslaget. Felleskostnadene vil begynne å løpe fra det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for leiligheten, eller fra det tidspunktet leiligheten tas i bruk dersom dette kommer før brukstillatelse. ~~Felleskostnader~~Nye felleskostnader begynner uansett å løpe 12 ~~mnd.~~måneder etter kontraktsinngåelse dog slik at tidspunktet forskyves til den 1. neste ~~mnd~~måned.

Dersom nye felleskostnader begynner å løpe før prosjektet er ferdigstilt, så er utbygger pliktig til å sette av penger for etterbetaling til det tidspunkt prosjektet er avsluttet og de månedlige felleskostnadene justeres. Det skal legges til renter i henhold til årsgjennomsnittet av døgnlånsrenten til Norges Bank.

Kostnader knyttet til utbyggingen
Utbygger vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i henhold til godkjente beskrivelser og ~~utbygningsplan~~utbyggingsplan.

Alle kostnader i tilknytning til utbygging skal betales av utbygger. I tillegg til utgiftene ved selve byggeprosjektet gjelder dette utgifter til forretningsfører, herunder kostnader til utarbeidelse av kontrakt, beregning av ~~felleskostnader m.v.~~fordelingsnøkkel mv. Videre dekkes også utbyggingskostnader som gebyr og avgift til offentlig myndighet av utbygger alene.

Utbygger skal fremlegge finansieringsbevis før byggearbeidene igangsettes.

Byggeteknisk ansvar
Utbygger har det hele og fulle ansvar for utbyggingens byggetekniske side.

Utbygging skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldene krav~~/~~ og pålegg fra offentlig myndighet. Ved innredning av våtrom skal gjeldene våtromsnorm legges til grunn for utførelsen.

Utbygger skal benytte nødvendig faglig hjelp til planlegging og utbygging. Alle arbeider knyttet til ~~el~~elektrisk anlegg, VVS-anlegg og ~~våtromsinstallasjoner~~våtrom skal utføres av fagpersoner.

Sporing av endringer i forslag til nye retningslinjer for utbygging av loft	enkel strek under	lagt til
	enkel strek gjennom	fjernet
	tykk strek under	flyttet til
	dobbel strek gjennom	flyttet fra

Utbygger skal selv sørge for kontroll, godkjennelse og ferdigattest ~~i forhold til~~fra offentlige myndigheter.

Ansvar for bygningsmessige krav etter offentlige bestemmelser utløst ved utbyggingen

Utbygger bekoster brannsikringstiltak ~~jfr.~~i samsvar med offentlige krav som utløses ved loftsutbygging og pålegg gitt i særskilte rapporter fra Oslo kommune, Brannetaten. Også øvrige bygningsmessige krav som loftsutbyggingen utløser skal utbygger bære kostnadene for å få utført.

Borettslagets kontroll av utbyggingen

Styret skal ha adgang til å undersøke de tekniske løsninger som er valgt før utbyggingen begynner. Dersom styret finner det nødvendig at løsningene gjennomgås av uavhengige fagfolk kan det benyttes slik bistand for utbyggers regning.

Alle pålegg fra styret skal følges ved utbyggers gjennomføring av prosjektet, med mindre disse må anses som usaklige eller urimelige etter forholdene.

Støy og arbeidstider

Utbyggingen skal gjennomføres med så liten ulempe som mulig for beboere i borettslaget.

På hverdager ~~(~~, fra mandag –til fredag~~),~~ skal det ikke arbeides utenom tidsrommet kl. 07:00 – 17:00. Dersom mindre støyende arbeider ønskes utført etter kl. 17:00 eller på formiddagen på lørdager ~~(formiddag),~~ skal det avtales særskilt med styret for hvert tilfelle. Det skal ikke utføres byggearbeider på søndager og helligdager.

~~**Gjennomføring av utbyggingen**~~

~~Utbyggingen skal være gjennomført senest 2 år etter kontraktsinngåelse. Dersom arbeidene ikke er ferdigstilt innen fristen, kan borettslaget fullføre utbyggingen på utbyggers regning.~~

Ansvar~~/~~ og forsikring

Utbygger har alene ansvar for skade på person og skade på egen, ~~borettslaget~~borettslagets eller tredjemanns ~~person eller~~ eiendom som følge av utbyggingen.

Sporing av endringer i forslag til nye retningslinjer for utbygging av loft	enkel strek under	lagt til
	enkel strek gjennom	fjernet
	tykk strek under	flyttet til
	dobbel strek gjennom	flyttet fra

Skader og ulemper som følge av materialer og tekniske løsninger som utbygger benytter, er utbyggers ansvar. Utbygger må selv sørge for at all slik skade utbedres eller erstattes ~~i forhold til~~for borettslaget.

Utbygger skal selv sørge for tilfredsstillende forsikringsdekning for det ansvar han kan pådra seg etter bestemmelser i kontrakten med borettslaget. Hvis entreprenør benyttes, skal utbygger sørge for at entreprenøren har tilfredsstillende forsikringsdekning.

Utbygger skal i samarbeid med borettslagets styre og forsikringsselskap sørge for særforsikring mot skader~~/~~ og brann i byggeperioden.

Ansvaret for det utbygde arealet overføres borettslaget når utbygger kan vise til ferdigattest. Borettslaget vil ha rett til å få inspisert utbyggingen før ansvaret overtas av borettslaget.

Fremtidig vedlikeholdsplikt
Fordeling av kostnader knyttet til det ferdig utbygde loftet følger av vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 20. august 2012~~.~~, med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 2019.

Ytre vedlikehold mv. dekkes ~~således vet~~i utgangspunktet ved at utbygger får en ~~ny~~økt andel av borettslagets ~~fellesutgifter, ihht.~~felleskostnader, i henhold til fordelingsnøkkel beskrevet tidligere. Indre vedlikehold skal i samsvar med borettslagets vedtekter dekkes av utbygger selv.

Dersom det etter styrets godkjennelse har blitt montert anlegg eller utstyr på områder der borettslaget har vedlikeholdsplikt, utover det som er normal bygningsmasse, slik som tak, vegger og vinduer, så skal utbygget leilighet få tinglyst heftelse som pålegger eier av andel vedlikeholdsplikt på anlegg og utstyr.

Dersom vedlikehold krever midlertidig eller permanent fjerning av anlegg eller utstyr, kan borettslaget kreve at dette gjøres for andelseiers bekostning.

Sporing av endringer i forslag til nye retningslinjer for utbygging av loft	enkel strek under	lagt til
	enkel strek gjennom	fjernet
	tykk strek under	flyttet til
	dobbel strek gjennom	flyttet fra

Dersom det etableres takterrasse, vil denne omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt og det vil bli pålagt et tillegg for vedlikehold i felleskostnadene for leiligheten på lik linje med andre leiligheter som har anskaffet balkong. Borettslaget skal motta kopi av FDV-dokumentasjon før overtakelse kan gjennomføres.

Uansett gjelder vedtektenes § 5-1 «Andelseiernes vedlikeholdsplikt» med mindre annet er avtalt.

Borettslagets medvirkningsplikt

Borettslaget ~~v/~~ved styret plikter som eier av bygningsmassen å medvirke til at utbyggingen gjennomføres som forutsatt. Dette inkluderer plikt til å fatte nødvendige vedtak, samt sende inn eller signere nødvendige søknader, godkjennelser mv. til offentlig myndighet. Dette skal fra borettslagets side gjøres så raskt som mulig.

Styrets fullmakt

Styret i borettslaget får fullmakt til å endre frister gitt i disse retningslinjer dersom det foreligger særlige grunner, for eksempel lang saksbehandlingstid hos Plan- og bygningsetaten.

Nabovarsel

Utbygger skal skriftlig varsle beboere i samme bygning før arbeidene starter.

Retningslinjer for loftsutbygging i Badebakken borettslag

Sist endret på generalforsamling 13. mai 2019

Formål
Borettslagets målsetning er å sørge for at Badebakken borettslag er et trygt og godt sted å bo for beboere i ulike livsfaser. Utbygging av loftsarealer vil sørge for salgsinntekter til borettslaget og utnyttelse av areal som i dag ikke er i bruk, og de leiligheter som er utbygget vil bidra med en større andel av borettslagets felleskostnader.

Utbyggingstillatelse
Utbyggingstillatelse gjelder kun andelseier som søker denne og kan ikke overdras ved salg eller annen overføring av leiligheten. Utvidelse av leilighet mot loft kan bare skje med samtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten. Utbygger er ansvarlig for at utbygging og ombygging er lovlig i alle henseender.

Utbyggingsareal
Utbygging mot loft tillates bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet. Det gis kun tilsagn til utbygging av areal som ligger over egen eksisterende leilighet med mindre samtykke er innhentet fra horisontalt tilstøtende andelseier eller andelseiere hvor det søkes utbygd. I de tilfeller hvor tillatelse fra tilstøtende andelseier eller andelseiere foreligger kan utbygger også bygge ut loftsarealet over tilstøtende andelseiers eller andelseieres leilighet.

Tegninger
Søker skal fremlegge tegninger eller skisser over loftet før og etter en ombygging. Slike tegninger eller skisser behøver ikke være arkitekttegninger, men skal tydelig vise hvordan arealet er tenkt benyttet og eventuelle endringer som påvirker gårdens fasade.

Styrets godkjennelse av byggesøknaden
Utbygger skal søke styret for godkjennelse av utbygging med tilhørende skisser. Ved søknaden skal det ligge ved en skriftlig bekreftelse på at tilstøtende andelseiere i samme etasje er varslet om søknad. Styret står fritt til å godkjenne eller avslå søknader.

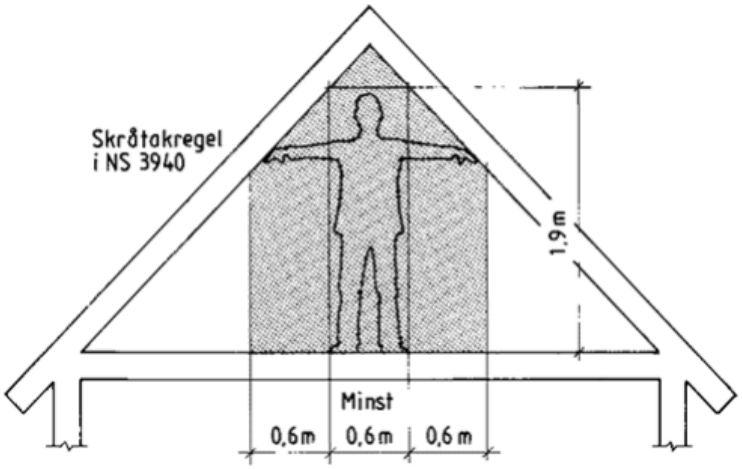
Søknadens gyldighet
Utbygger skal innen seks måneder etter å ha mottatt godkjennelse fra styret, søke Plan- og bygningsetaten om godkjennelse av byggesøknaden. Utbygger skal forevise styret igangsettelsestillatelse fra Plan- og bygningsetaten før arbeidet kan starte. Dersom fristen ikke blir overholdt er styrets godkjennelse av utbyggingssøknaden ugyldig.

Gjennomføring av utbyggingen
Utbyggingen skal være gjennomført senest 2 år etter kontraktsinngåelse. Dersom arbeidene ikke er ferdigstilt innen fristen, kan borettslaget fullføre utbyggingen på

utbyggers regning. Styret har rett til å nekte godkjenning av salg av leiligheten før ferdigattest er gitt.

Når utbyggingen er fullført og ferdigattest foreligger, skal det foretas oppmåling av nytt areal. Nytt areal er grunnlaget for å beregne kjøpspris og ny fordelingsnøkkel, og et økonomisk oppgjør følger. Styret sørger for at dette skjer.

Måling av nytt areal
Da borettslaget ble bygget var det bruksareal (BRA) som ble brukt som grunnlag for å bestemme fordelingsnøkkel for hver leilighet, og derfor vil bruksareal etter NS3940 være grunnlaget for prissetting og endring av felleskostnader. Her kan det spesielt nevnes at måleverdig gulvareal på loft skal måles ved å gå ut mot vegg 60 cm fra der det er 1,90m mellom gulv og tak, se figur.



Nytt areal omfatter også eventuelle vinterhager, siden det er praksis for at slikt areal er en del av grunnlaget for fordeling av felleskostnader i borettslaget.

Kontrakt
Det skrives kjøpskontrakt mellom borettslaget og utbygger, med et overslag på hva kjøpspris vil være i henhold til fremlagte skisser. Utbygging kan ikke startes før kjøpskontrakt er undertegnet og finansieringsbevis er fremlagt.

Kjøpesum
Kjøpesummen settes til kroner 2 000,- pr. kvm bruksareal etter NS 3940. Prisen justeres årlig i takt med konsumprisindeksen første gang fra januar 2013. Prisen fastsettes fra det tidspunkt utbyggerkontrakt er signert.

Det skal beregnes renter i henhold til årsgjennomsnittet av døgnlånsrenten til Norges Bank for kjøpesummen fra tidspunkt for kjøp og til utbyggingen er ferdig og betaling skal finne sted.

Fordelingsnøkkel
De økte årlige driftskostnader en utbygging medfører, for eksempel forsikring, vedlikehold og kommunale avgifter, dekkes ved at den nye leiligheten får en økning av fordelingsnøkkelen. Det skal benyttes en fordelingsnøkkel som tilsvarer den fordeling som er internt i borettslaget knyttet til drifts- og vedlikeholdskostnader.

Ved utbygging skal en gjennomsnittlig nøkkel per kvadratmeter av samtlige leiligheter i borettslaget, med areal slik spesifisert i prosjektmeldingen fra 1989, brukes i beregningen. Areal for vinterhager er inkludert. Tillegg for garasje og tidligere utbygginger skal ikke brukes i beregningen. I januar 2019 ble gjennomsnittlig fordelingsnøkkel beregnet til 642,08 per kvadratmeter bruksareal. Dette tallet vil ikke endre seg over tid med mindre samtlige fordelingsnøkler blir skalert opp eller ned av forretningsfører.

Basert på tidligere generalforsamlingsvedtak skal tillegget bli redusert til 30% av det nytt bruksareal gir opphav til.

Fordelingsnøkkelen bestemmer både andel av drifts- og vedlikeholdskostnader og finanskostnader, samt andel fellesgjeld. Den nye andelsleiligheten får en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld.

Eksempel: En leilighet bygges ut fra 73 til 103 kvm bruksareal gjennom utbygging av loft. Leiligheten vil da få felleskostnader og andel av fellesgjeld som tilsvarer en leilighet på 82 kvm bruksareal.

Felleskostnadene og fellesgjelden skal være knyttet til leiligheten, og vil således ligge fast ved videresalg av utbyggers andel i borettslaget. Felleskostnadene vil begynne å løpe fra det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for leiligheten, eller fra det tidspunktet leiligheten tas i bruk dersom dette kommer før brukstillatelse. Nye felleskostnader begynner uansett å løpe 12 måneder etter kontraktsinngåelse dog slik at tidspunktet forskyves til den 1. neste måned.

Dersom nye felleskostnader begynner å løpe før prosjektet er ferdigstilt, så er utbygger pliktig til å sette av penger for etterbetaling til det tidspunkt prosjektet er avsluttet og de månedlige felleskostnadene justeres. Det skal legges til renter i henhold til årsgjennomsnittet av døgnlånsrenten til Norges Bank.

Kostnader knyttet til utbyggingen
Utbygger vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i henhold til godkjente beskrivelser og utbyggingsplan.

Alle kostnader i tilknytning til utbygging skal betales av utbygger. I tillegg til utgiftene ved selve byggeprosjektet gjelder dette utgifter til forretningsfører, herunder kostnader til utarbeidelse av kontrakt, beregning av fordelingsnøkkel mv. Videre dekkes også utbyggingskostnader som gebyr og avgift til offentlig myndighet av utbygger alene.

Utbygger skal fremlegge finansieringsbevis før byggearbeidene igangsettes.

Byggeteknisk ansvar
Utbygger har det hele og fulle ansvar for utbyggingens byggetekniske side.

Utbygging skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldene krav og pålegg fra offentlig myndighet. Ved innredning av våtrom skal gjeldene våtromsnorm legges til grunn for utførelsen.

Utbygger skal benytte nødvendig faglig hjelp til planlegging og utbygging. Alle arbeider knyttet til elektrisk anlegg, VVS-anlegg og våtrom skal utføres av fagpersoner.

Utbygger skal selv sørge for kontroll, godkjennelse og ferdigattest fra offentlige myndigheter.

Ansvar for bygningsmessige krav etter offentlige bestemmelser utløst ved utbyggingen
Utbygger bekoster brannsikringstiltak i samsvar med offentlige krav som utløses ved loftsutbygging og pålegg gitt i særskilte rapporter fra Oslo kommune, Brannetaten. Også øvrige bygningsmessige krav som loftsutbyggingen utløser skal utbygger bære kostnadene for å få utført.

Borettslagets kontroll av utbyggingen
Styret skal ha adgang til å undersøke de tekniske løsninger som er valgt før utbyggingen begynner. Dersom styret finner det nødvendig at løsningene gjennomgås av uavhengige fagfolk kan det benyttes slik bistand for utbyggers regning.

Alle pålegg fra styret skal følges ved utbyggers gjennomføring av prosjektet, med mindre disse må anses som usaklige eller urimelige etter forholdene.

Støy og arbeidstider
Utbyggingen skal gjennomføres med så liten ulempe som mulig for beboere i borettslaget.

På hverdager, fra mandag til fredag, skal det ikke arbeides utenom tidsrommet kl. 07:00 – 17:00. Dersom mindre støyende arbeider ønskes utført etter kl. 17:00 eller på formiddagen på lørdager, skal det avtales særskilt med styret for hvert tilfelle. Det skal ikke utføres byggearbeider på søndager og helligdager.

Ansvar og forsikring
Utbygger har alene ansvar for skade på person og skade på egen, borettslagets eller tredjemanns eiendom som følge av utbyggingen.

Skader og ulemper som følge av materialer og tekniske løsninger som utbygger benytter, er utbyggers ansvar. Utbygger må selv sørge for at all slik skade utbedres eller erstattes for borettslaget.

Utbygger skal selv sørge for tilfredsstillende forsikringsdekning for det ansvar han kan pådra seg etter bestemmelser i kontrakten med borettslaget. Hvis entreprenør benyttes, skal utbygger sørge for at entreprenøren har tilfredsstillende forsikringsdekning.

Utbygger skal i samarbeid med borettslagets styre og forsikringsselskap sørge for særforsikring mot skader og brann i byggeperioden.

Ansvaret for det utbygde arealet overføres borettslaget når utbygger kan vise til ferdigattest. Borettslaget vil ha rett til å få inspisert utbyggingen før ansvaret overtas av borettslaget.

Fremtidig vedlikeholdsplikt
Fordeling av kostnader knyttet til det ferdig utbygde loftet følger av vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 20. august 2012, med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 2019.

Ytre vedlikehold mv. dekkes i utgangspunktet ved at utbygger får en økt andel av borettslagets felleskostnader, i henhold til fordelingsnøkkel beskrevet tidligere. Indre vedlikehold skal i samsvar med borettslagets vedtekter dekkes av utbygger selv.

Dersom det etter styrets godkjennelse har blitt montert anlegg eller utstyr på områder der borettslaget har vedlikeholdsplikt, utover det som er normal bygningsmasse, slik som tak, vegger og vinduer, så skal utbygget leilighet få tinglyst heftelse som pålegger eier av andel vedlikeholdsplikt på anlegg og utstyr.

Dersom vedlikehold krever midlertidig eller permanent fjerning av anlegg eller utstyr, kan borettslaget kreve at dette gjøres for andelseiers bekostning.

Dersom det etableres takterrasse, vil denne omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt og det vil bli pålagt et tillegg for vedlikehold i felleskostnadene for leiligheten på lik linje med andre leiligheter som har anskaffet balkong. Borettslaget skal motta kopi av FDV-dokumentasjon før overtakelse kan gjennomføres.

Uansett gjelder vedtektenes § 5-1 «Andelseiernes vedlikeholdsplikt» med mindre annet er avtalt.

Borettslagets medvirkningsplikt
Borettslaget ved styret plikter som eier av bygningsmassen å medvirke til at utbyggingen gjennomføres som forutsatt. Dette inkluderer plikt til å fatte nødvendige vedtak, samt sende inn eller signere nødvendige søknader, godkjennelser mv. til offentlig myndighet. Dette skal fra borettslagets side gjøres så raskt som mulig.

Styrets fullmakt
Styret i borettslaget får fullmakt til å endre frister gitt i disse retningslinjer dersom det foreligger særlige grunner, for eksempel lang saksbehandlingstid hos Plan- og bygningsetaten.

Nabovarsel
Utbygger skal skriftlig varsle beboere i samme bygning før arbeidene starter.

Notater