Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: Torsdag 12.05.2022 kl. 18:00 - Fellesrommet i Maridalsveien 242.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av andelseier 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 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Søknad om markterrasse i Maridalsveien 242

5.2 Sykkelparkering i Badebakken borettslag

5.3 Sykkelparkering ved bil på egen garasjeplass

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 176 800,- , og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 176 800 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Søknad om markterrasse i Maridalsveien 242

Forslagsstiller: Karima Solberg og Abdulwahab Abdulkadir, Maridalsveien 242, H0104 (andel 72)

Vi (forslagsstiller) søker herved Borettslaget om å få etablere en markterrasse i Maridalsveien 242. Leil 72. Våre begrunnelser:

1. Det er allerede etablert 2 markterrasser på baksiden av bygget.

Vi ønsker en tilsvarende på forsiden som vil se ganske lik ut i form og størrelse og som ikke vil forstyrre helhetsbildet av bygget. Vi har fått to design se vedlegg.

Tegningen er en mindre markterrasse rett under balkongen. Den ønsker vi ikke pga det er ikke lys der og man blir inneklemt i et hjørne sammen med sykler og rett ved hovedinngangen.

Tegning to som er større og vil dekke gressplenen er veldig attraktiv og vil øke leilighetens markedsverdi betraktelig. Denne løsningen ligner på de markterrassene som allerede er etablert på baksiden og gir rom for lys og luft. Vi søker primært om dette.

2. Etter at det ble etablert balkong over kjøkkenvinduet mistet vår leilighet lys via to vinduer:kjøkken og sidevinduet på glassverandaen-. Dette har senket leilighetens markedsverdi og gjort den mindre attraktiv.

3. Salg: vi har tidligere prøvd å selge vår leilighet uten suksess før balkonger var etablert. Da var begrunnelse fra folk på visning at vi manglet en uteplass.

4. Da balkonger ble etablert ville ikke ansvarlige for prosjektet ta ansvar for å etablere markterrasse hos oss og vi fikk beskjed at vi måtte ordne dette selv.

Vedlegg med tegninger bak i innkallingen. Sak 5.1

Forslag til vedtak: **Beboers forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir beboer tillatelse til å etablere markterrasse som vist til i teksten over og på tegning to (største løsning).

Beboers forslag til alternativt vedtak:

Generalforsamlingen gir beboer tillatelse til å etablere markterrasse som vist til i teksten over og på tegning en (minste løsning).

Styrets innstilling: Det har tidligere blitt gitt tillatelse til etablering av markterrasser på nordsiden av Maridalsveien 242. Markterrassene i Maridalsveien 242 ble etablert over lysgrav for fellesrommet samt i tilknytning til eksisterende fransk balkong. Denne etableringen medførte ingen påvirkning av trafikk til og fra bygget.

Forslagsstiller har fremmet to løsninger for etablering av markterrasse.

Løsning 1 innebærer etablering av markterrasse under eksisterende balkonger. Fellesområdet som blir berørt av tiltaket er under balkonger og gir tilpasning for terrassedør. Terrassen ligger svært tett opp til inngangsdøren og kan dermed oppleves som et fremmedelement. Tiltaket vil også påvirke fremkommelighet til plassen som i dag benyttes til sykkelparkering for beboere i M242.

Forslag 2, som er forslagsstiller sitt primære ønske, medfører i tillegg til løsning 1 et større fotavtrykk og vil også benytte et større fellesområde som i dag er beplantet med blomster og gress.

Dersom markterrasse etableres i tilslutning til andel H0104 i M242, vurderer styret at dette får presedens for andel H0101 i M242. Etter styrets vurdering vil etablering av markterrasser på begge sider vesentlig endre uttrykket på inngangspartiet i M242 samt tilgangen til sykkelparkeringsplasser.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtak: Generalforsamlingen avslår søknad om etablering av markterrasse.

Dersom generalforsamlingen tillater etablering av markterrasse anbefaler styret at generalforsamlingen kun tillater oppføring i henhold til forslag 1 og at styret får mandat til å følge opp søknad og forslag 1 i samsvar med etablert praksis. Tiltakshaver må dekke alle omkostninger knyttet til prosjektet.

.

5.2 Sykkelparkering i Badebakken borettslag

Forslagsstiller: Styret

Etter ekstraordinær generalforsamling 22. november 2021 har styret fått i oppdrag å utrede tilgang til sykkelparkering i borettslaget og hvordan dette kan forbedres. Se vedlegg med bilde bak i innkallingen.

I dag er det låsbare sykkelboder i byggene Maridalsveien 232, 234, 238 og 240. Det er plass til ca. 1 sykkel pr. andelseier i disse byggene, totalt ca. 48 låsbare sykkelplasser innendørs. Det er i disse bodene førstemann til mølla noe som kan medføre at enkelte andelseiere oppbevarer flere sykler mens andre ikke har tilgang til plass. Styret opplever at bruken av bodene varierer og at ikke alle sykler som låses i disse bodene er i bruk.

Nå som flere anskaffer seg dyrere sykler og bruken av sykler øker er det behov for beboere å beskytte sykler mot tyveri og nedbør. Oslo kommune har utarbeidet en veileder for sykkelparkering for nye bygg hvor det anbefales at det etableres ca. 30 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 kvm BRA for boliger. For Badebakken borettslag ville det ha medført et behov for ca. 180 sykkelparkeringsplasser.

Styrets vurdering er at det mangler mellom 50 og 100 plasser om vi skal møte dagens anbefalinger. Veilederen fra Oslo kommune sier også at sykkelparkering bør være under tak, og der dette ikke lar seg gjøre bør minst 50% av sykkelparkeringen være overbygget. Overbygget utendørsløsning kan da enten løses som en del av bygget, som en egen sykkelbod-/hotell eller som frittstående konstruksjon med levegger. I alle tilfeller skal sykkelparkeringen ha fastmonterte stativ og fast dekke. En sykkelparkering vil kreve ca. 2-2,5 kvm (BREEAM NOR 2016). Parkeringsplasser for 50 – 100 plasser vil således kreve et fotavtrykk på ca. 100 – 250 kvm dersom standard fra Oslo kommune sin veileder følges.

Planlegging av 50-100 sykkelplasser vil være svært krevende og vil kreve betydelig bruksendring av vårt uteareal.

Basert på den foreløpige informasjonen styret har må det forventes en kostnad på ca. 10 – 15.000 kroner per sykkelparkeringsplass. Samlet sett vil etablering av ca. 100 permanente sykkelparkeringsplasser således medføre utgifter på 1 – 1.5 millioner kroner. Det må i tillegg påregnes årlige vedlikeholdskostnader.

Før styret går videre med detaljert utredning av permanente sykkelparkeringsplasser, ønsker styret å få generalforsamlingens tilslutning til å vurdere bruk av fellesarealene som vist til i figur 1.

Se også vedlegg til sak 5.2 bakerst i innkallingen.

Forslag til vedtak: Eksisterende sykkelparkeringsplasser

Vedtak 1

Styret kartlegger parkerte sykler i eksisterende sykkelboder. Sykler merkes, og de som ikke er i bruk fjernes. Beboere involveres og varsles før sykler fjernes.

Vedtak 2

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre merking av sykkelparkeringsplasser i eksisterende sykkelboder.

Vedtak 3

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innføre betaling for bruk av sykkelparkeringsplasser i eksisterende sykkelboder.

Hver andel kan kun disponere en slik plass i andelseiers bygg. Prisen for en slik bruksrett settes til kroner 50,- per måned.

Utredning av nye sykkelparkeringsplasser

Vedtak 4

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheter for etablering av permanente utendørs sykkelparkeringsplasser m/tak på alle områder merket i figur 1 til neste ordinære generalforsamling. Styret får fullmakt til å bruke inntil kroner 100.000,- for en slik utredning.

5.3 Sykkelparkering ved bil på egen garasjeplass

Forslagsstillere: Geir Sørensen og Janne Furuly, H0101/H0102 Maridalsveien 240 (andel 57)

Bakgrunn:

Vi (forslagsstiller) har planer om å anskaffe en elsykkel hver. Det er veldig få innendørs sykkeloppstillingsplasser i borettslaget. Ideelt sett skulle vi gjerne parkert i egen bod, men elsykler er for tunge til å manøvreres opp og ned trappene trygt.

Vi er så heldige at vi disponerer en bred biloppstillingsplass i garasjen. Vi har tidligere søkt styret om tillatelse til å utnytte plassen ved siden av bilen vår til el-sykkelparkering, men fikk avslag i henhold til punkt 8 i ordensreglene, som er som følger:

8. GARASJEANLEGG: Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøyer som bil, motorsykkel, osv. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler utover dette. Det er derfor ikke tillatt å sette opp hyller eller på annen måte oppbevare ting i garasjen. Det er heller ikke tillatt å parkere biler som kan karakteriseres som vrak. Det er imidlertid tillatt for bileier å oppbevare ett sett med bildekk, dvs. 4 dekk, på egen garasjeplass.

Etter loven er sykler definert som kjøretøy, så spørsmålet her er altså om det kan parkeres flere kjøretøyer på egen oppstillingsplass. I tillegg bør det være åpning for å montere anker for sykkellås på vegg eller gulv for å få noe solid å låse syklene fast til. Slikt anker er allerede etablert på motorsykkelplassen ved garasjeporten.

Som svar på eventuelle innsigelser om brannfare: I dag er det lov å oppbevare inntil fire svært brannfarlige dekk på plassen i tillegg til en bil som enten er full av drivstoff eller batterier. Derfor mener vi at et par elektriske sykler, som ikke lades der, vil gi svært liten ekstra brannfare. I tillegg er det etablert praksis, fordi det allerede parkeres elektrisk sykkel på en av motorsykkelplassene i garasjen.

Om generalforsamlingen skulle etterkomme vårt ønske, bør den nok også endre ordensreglementet slik at regelverket blir klarere, og litt mer smidig.

Forslag til vedtak: Forslagsstillers forslag til vedtak:

1: Generalforsamlingen støtter forslagsstiller i at parkering av sykkel på egen garasjeplass bør være mulig, og at styret skal gi tillatelse til dette.

2: Generalforsamlingen legger følgende til punkt 8 i ordensreglene: «Dersom oppstillingsplassens størrelse og kjøretøyenes størrelse er slik at parkering kan gjøres uten sjenanse for andre brukere av garasjen, er det etter melding til styret tillatt for eier av parkeringsplass å parkere for eksempel sykkel ved bil, eller alternativt å bruke oppstillingsplassen til

flere mindre kjøretøy. Det kan monteres vegg- eller gulvanker for å kunne låse fast mindre kjøretøy.»

Styrets innstilling: **Styrets innstilling:**

Styret ser at det er et økende behov for sykkelparkering i borettslaget og at flere beboere anskaffer seg elektrisk sykkel noe som utløser ytterligere behov for å sikre sykler mot tyveri. Samtidig ønsker flere beboere å kunne oppbevare sykkel under tak slik at den er bedre beskyttet mot værforhold som regn og snø. Styret jobber i dag med å se på løsninger for å bedre tilbudet for sykkelparkering. Dette arbeidet inkludert bedre tilgjengelighet av dagens tilbud samt mulig opprettelse av utendørs sykkelskur.

Forslagsstiller har kommet med spørsmål om dagens husordensregler gir mulighet for parkering av sykkel på egen oppstillingsplass, og argumenterer med at dette burde være greit så lenge en slik disponering ikke er til sjanse for andre brukere av garasjen. Forslagsstiller ønsker også at ordensreglene skal være mer smidige. Styret er positive til at det bør utvises smidighet og at det bør jobbes for å bedre låsbare muligheter for sykkelparkering. Samtidig er det viktig at smidige ordensregler blir enkle å forholde seg til slik at en reduserer risikoen for uoverensstemmelser og uklare retningslinjer. Sjenanse er et subjektivt forhold som vil kunne oppleves ulikt for garasjeeiere, og vil være vanskelig for styret å håndheve.

Generalforsamlingen avviser søknad om etablering av sykkelparkering utover egen bil og ber styret utrede mulige løsninger for sykkelparkering som møter behovene for syklister. Samtidig skal det gjøres endringer til ordensregler punkt 8 med følgende tillegg:

«Oppstillingsplassen skal kun benyttes til parkering av èn bil. Det kan tillates parkering av flere mindre kjøretøy, som f.eks. sykler, dersom oppstillingsplassen ikke samtidig benyttes til parkering av bil. Parkering av flere mindre kjøretøy må likevel ikke medføre sjenanse eller gi mindre fremkommelighet for andre brukere av garasjen. Det kan monteres vegg- eller gulvanker på egen oppstillingsplass slik at mindre kjøretøy kan låses fast. Dersom oppstillingsplassen skal benyttes til flere mindre kjøretøy, som f.eks. sykkel eller motorsykkel, skal det søkes tillatelse. Søknad sendes styret. Styret skal vurdere bruken av oppstillingsplassen og innvilge søknaden dersom vilkårene er oppfylt.»

Ordensregler punkt 8 endres fra:

8. GARASJEANLEGG
Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøyer som bil, motorsykkel, osv. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler utover dette. Det er derfor ikke tillatt å sette opp hyller eller på annen måte oppbevare ting i garasjen. Det er heller ikke tillatt å parkere biler som kan karakteriseres som vrak. Det er imidlertid tillatt for bileier å oppbevare ett sett med bildekk, dvs. 4 dekk, på egen garasjeplass.

Ordensregler punkt 8 endres til:

8. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøyer som bil, motorsykkel, osv. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler utover dette. Det er derfor ikke tillatt å sette opp hyller eller på annen måte oppbevare ting i garasjen. Det er heller ikke tillatt å parkere biler som ikke er EU-godkjent. Det er imidlertid tillatt for bileier å oppbevare ett sett med bildekk, dvs. 4 dekk, på egen garasjeplass.

Oppstillingsplassen skal kun benyttes til parkering av èn bil. Det kan tillates parkering av flere mindre kjøretøy, som f.eks. sykler, dersom oppstillingsplassen ikke samtidig benyttes til parkering av bil. Parkering av flere mindre kjøretøy må likevel ikke medføre sjenanse eller gi mindre fremkommelighet for andre brukere av garasjen. Det kan monteres vegg- eller gulvanker på egen oppstillingsplass slik at mindre kjøretøy kan låses fast. Dersom oppstillingsplassen skal benyttes til flere mindre kjøretøy, som f.eks. sykkel eller motorsykkel, skal det søkes tillatelse. Søknad sendes styret. Styret skal vurdere bruken av oppstillingsplassen og innvilge søknaden dersom vilkårene er oppfylt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jim Thorsen
Styremedlem, Roger Bjugn
Styremedlem, Anders Humstad
Styremedlem, Sterre Johanna Zwart-Nilsen
Styremedlem, Helge Olav Haneseth Ramstad
Varamedlem, Tore Igelkjøn
Varamedlem, Håkon Arvid Lygre

6.1 Valg av leder

Styreleder Jim Thorsen, til valg. Det skal velges styreleder for 2 år. Det er tillatt med gjenvalg av dagens styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Anders Humstad, til valg. Det kan velges opptil et styremedlem, for 2 år. Det er tillatt med gjenvalg av dagens styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Håkon Arvid Lygre og Tore Igelkjøn, til valg. Det skal velges to varamedlemmer for 1 år. Det er tillatt med gjenvalg av dagens varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**5 371 979**	**9 725 037**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-1 442 170	-3 206 494
Tilbakeføring av avskrivning	71 772	71 772
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-176 250
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-986 434	-1 042 085
B. Årets endring disponible midler	**-2 356 832**	**-4 353 057**
C. Disponible midler	**3 015 147**	**5 371 979**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 848 282	5 872 588
Kortsiktig gjeld	-1 833 135	-500 608
C. Disponible midler	**3 015 147**	**5 371 979**

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

Resultatregnskap 2021 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 833 268	4 789 530	4 830 000	5 001 400
Sum leieinntekt		**4 833 268**	**4 789 530**	**4 830 000**	**5 001 400**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	477 172	1 856 929	29 000	30 000
Sum annen inntekt		**477 172**	**1 856 929**	**29 000**	**30 000**
Sum inntekt		**5 310 440**	**6 646 459**	**4 859 000**	**5 031 400**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	23 970	29 469	23 000	24 000
Styrehonorar	3	170 000	209 000	169 000	176 800
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	71 772	71 772	71 000	72 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	674 441	387 867	520 000	707 700
Kostnad eiendom/lokale	6	364 148	451 679	371 000	449 080
Kommunale avgifter/renovasjon	7	670 941	662 106	670 000	727 650
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	8 936	14 804	17 000	14 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	16 632	54 176	33 000	28 000
Reparasjon og vedlikehold	10	3 516 661	6 242 568	2 320 000	3 090 000
Revisjonshonorar		8 025	7 841	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		139 725	136 451	138 000	144 000
Andre honorar	11	159 396	651 724	208 000	208 000
Kontorkostnad		8 849	5 080	9 000	9 000
TV/bredbånd		284 362	297 345	302 000	340 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	112	0	0
Kontingent og gaver		24 600	26 326	27 000	27 000
Forsikring		382 729	367 871	406 000	435 000
Andre kostnader	12	9 129	18 156	14 000	20 000
Sum kostnad		**6 534 315**	**9 634 345**	**5 304 000**	**6 478 230**
Driftsresultat		**-1 223 875**	**-2 987 886**	**-445 000**	**-1 446 830**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		67 441	99 169	69 000	63 000
Rentekostnad		285 737	317 778	285 000	257 000
Netto finansposter		**218 295**	**218 609**	**216 000**	**194 000**
Årsresultat		**-1 442 170**	**-3 206 494**	**-661 000**	**-1 640 830**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 442 170	-3 206 494	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 442 170**	**-3 206 494**	**0**	**0**

Balanse 2021 Badebakken Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 619 994	4 619 994
Bygninger	4	79 317 900	79 317 900
Påkostninger	4	4 755 096	4 755 096
Andre driftsmidler	4	623 640	695 411
Sum anleggsmidler		**89 316 629**	**89 388 401**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		17 024	19 639
Kundefordringer		0	1
Andre kortsiktige fordringer	13	21 003	2 367
Forskuddsbetalte kostnader		442 429	465 869
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 367 826	5 384 712
Sum omløpsmidler		**4 848 282**	**5 872 588**
SUM EIENDELER		**94 164 911**	**95 260 989**

Balanse 2021 Badebakken Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		**8 200**	**8 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 050 209	43 492 379
Sum opptjent egenkapital		**42 050 209**	**43 492 379**
Sum egenkapital	**14**	**42 058 409**	**43 500 579**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	9 450 239	10 436 673
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		**50 273 368**	**51 259 802**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		33 231	22 148
Leverandørgjeld		1 798 423	476 847
Påløpne renter		1 481	1 614
Sum kortsiktig gjeld		**1 833 135**	**500 608**
Sum gjeld		**52 106 503**	**51 760 410**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**94 164 911**	**95 260 989**
Pantstillelser	16	50 273 368	51 259 802

Sted:_____ Dato:_____

Jim Thorsen
Styreleder

Helge Olav Haneseth Ramstad
Styremedlem

Sterre Johanna Zwart
Styremedlem

Roger Bjugn
Styremedlem

Anders Humstad
Styremedlem

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

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 500 004	3 724 668
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	282 726
3609 Leie parkering	7 500	9 000
3617 Leietillegg balkonger vedlikehold	51 600	44 400
3622 Leietillegg balkonger kapital	0	88 668
3650 Innkrevde felleskostn. renter	278 667	154 110
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	995 497	485 958
Sum	**4 833 268**	**4 789 530**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	47 850	1 856 929
3999 Andre inntekter	429 322	0
Sum	**477 172**	**1 856 929**

Konto 3990 gjelder nøkler kr 5.109, utleie søppelanlegg til Boligbygg kr 28.968 og innbetaling fra ladeanlegg i garasjen (Smartly AS/Lyse energi AS) kr 13.773.
Konto 3999 gjelder salg av loft.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	23 970	29 469
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	170 000	209 000
Sum	**193 970**	**238 469**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Grøntanlegg	Tomter	Boligeiendomm	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:	277 635	0	0	0	75 000	216 764
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	91 432	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	Brannalarm anlegg	Nye balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	584 125	167 432	213 513	1 835 570
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	584 125	167 432	213 513	1 835 570
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	223 914	0	41 516	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	360 211	167 432	171 997	1 835 570
Årets avskrivninger :	38 942	0	14 234	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :	15		15	

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

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

Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	674 441	387 867
Sum	**674 441**	**387 867**

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm kostnad økt betydelig.
Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura.
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	108 937	104 956
6340 Heisalarm	14 956	982
6360 Annet renhold	15 363	15 363
6361 Fast renhold	142 995	138 740
6362 Skadedyrutryddelse	0	53 750
6391 Snømåking/strøing/feiing	595	99 848
6392 Containerleie/tømming	25 077	31 689
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	56 226	6 351
Sum	**364 148**	**451 679**

Konto 6360 gjelder vask av avfallsbrønner, felles avfallssystem.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	670 941	662 106
Sum	**670 941**	**662 106**

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	8 936	14 804
Sum	**8 936**	**14 804**

Konto 6420 gjelder Bevar/HMS og Keyteq Labs for 2021.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6525 IT utstyr	1 177	0
6540 Inventar	4 062	21 694
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 392	22 755
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 514	7 494
6552 Driftsmateriell	488	2 233
Sum	**16 632**	**54 176**

Konto 6540 gjelder blomsterkasse.

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	2 702 936	25 429
6602 Vedlikehold VVS	361 139	5 534 954
6603 Vedlikehold elektro	79 099	6 549
6611 Vedlikehold heiser	35 333	56 015
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 946	237 496
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	211 027	16 682
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	13 193	326 463
6630 Egenandel forsikring	-10 000	20 000
6643 Glassarbeid/Vindu	11 250	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	61 786	0
6648 Vedlikehold dører og porter	46 953	18 982
Sum	**3 516 661**	**6 242 568**

Konto 6601 gjelder i hovedsak skifte av vinduer.
Konto 6602 gjelder kostnader skifte av beredere.
Konto 6617 gjelder service/vedlikehold brannvarsleranlegg.

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

Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 834	22 893
6720 Juridisk honorar	0	17 344
6730 Teknisk honorar	135 563	611 487
Sum	**159 396**	**651 724**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler, rådgiving og fakturering av eiendomsskatt.
Konto 6730 gjelder i hovedsak utgifter for prosjekt tak/vinduer.

Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	0	16 130
7719 Møter, div. styret	780	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 200	0
7770 Betalingskostnader	1 056	1 078
7773 Omkostninger innkreving	1 103	951
7790 Andre kostnader	-11	-3
7795 Husleietap	0	1
Sum	**9 129**	**18 156**

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	21 003	2 367
Sum	**21 003**	**2 367**

Note 14 - 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	43 492 379	-1 442 170	42 050 209
Sum opptjent egenkapital	**43 492 379**	**-1 442 170**	**42 050 209**
Sum egenkapital	**43 500 579**	**-1 442 170**	**42 058 409**

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**93727004481**	**93727004473**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2019
Rentesats:	2.25 %	2.95 %
Betingelser:		ann.
Beregnet innfridd:	30.03.2034	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 392 363	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 309 667	9 127 006
Avdrag i perioden:	87 356	899 078
Lånesaldo 31.12:	**1 222 311**	**8 227 928**
Saldo 5 år frem i tid:	761 440	3 314 165

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004473	1	187 193	187 193
	1	168 008	168 008
	1	155 288	155 288
	1	118 909	118 909
	5	118 600	593 000
	11	118 105	1 299 155
	5	116 991	584 955
	3	113 318	339 954
	3	113 009	339 027
	4	112 514	450 056
	3	111 400	334 200
	1	102 674	102 674
	2	98 919	197 838
	3	98 259	294 777
	5	93 328	466 640
	5	92 668	463 340
	3	87 758	263 274
	1	87 392	87 392
	2	85 035	170 070
	5	82 168	410 840
	1	81 301	81 301
	1	79 445	79 445
	1	75 711	75 711
	1	74 679	74 679
	1	71 296	71 296
	9	69 089	621 801

Langsiktig gjeld

	3	65 705	197 115
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004481	1	27 809	27 809
	1	24 959	24 959
	1	23 069	23 069
	1	17 665	17 665
	5	17 619	88 095
	11	17 545	192 995
	5	17 380	86 900
	3	16 834	50 502
	3	16 788	50 364
	4	16 715	66 860
	3	16 549	49 647
	1	15 253	15 253
	2	14 695	29 390
	3	14 597	43 791
	5	13 865	69 325
	5	13 766	68 830
	3	13 037	39 111
	1	12 983	12 983
	2	12 633	25 266
	5	12 207	61 035
	1	12 078	12 078
	1	11 802	11 802
	1	11 247	11 247
	1	11 094	11 094
	1	10 591	10 591
	9	10 264	92 376
	3	9 761	29 283

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	9 450 239
Innskuddskapital	40 823 129
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**50 273 368**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**88 692 990**

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

Resultat og balanse med noter for Badebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Badebakken Borettslag

Styreleder	Jim Thorsen (sign.)	28.04.2022
Styremedlem	Sterre Johanna Zwart-Nilsen (sign.)	26.04.2022
Styremedlem	Helge Olav Haneseth Ramstad (sign.)	26.04.2022
Styremedlem	Anders Humstad (sign.)	26.04.2022
Styremedlem	Roger Bjugn (sign.)	28.04.2022

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Badebakken 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 rettvisende 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 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 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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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. 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 gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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.

Oslo, 3. mai 2022
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2021 - Badebakken Borettslag

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jim Thorsen
Styremedlem, Roger Bjugn
Styremedlem, Anders Humstad
Styremedlem, Sterre Johanna Zwart-Nilsen
Styremedlem, Helge Olav Haneseth Ramstad
Varamedlem, Tore Igelkjøn
Varamedlem, Håkon Arvid Lygre

Styret i Badebakken Borettslag består av 1 kvinne og 4 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 Forsikringsselskap navn ikke funnet, avtalenr Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet. 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

Borettslagets styre har siden forrige generalforsamling avholdt 17 styremøter. Styret har jobbet med flere større styresaker, fulgt opp enkelthenvendelser fra beboere og utført faste oppgaver innenfor økonomi, HMS og forsikringssaker.

Styret har de siste to årene hatt fokus på å komme i gang med større vedlikeholdsprosjekter som var blitt utsatt pga det omfattende arbeidet årene før med rørutskiftingsprosjekt samt balkongprosjektet i M242.

Under følger en kort orientering om noen av hovedsakene som styret har jobbet med:

Vinterhager og takvinduer
Flere beboere har meldt om vanninntrengning i vinterhager og fra takvinduer. Styret har søkt bistand fra OBOS Prosjekt AS for prosjektledelse i forbindelse med utskifting av takvinduer. Etter en anbudsrunde med flere leverandører inngikk styret kontrakt med Prosjektmesteren AS om utskifting av takvinduer i borettslaget. Arbeidet startet opp i oktober 2021 og ble avsluttet i januar 2022.

Styret har fått Profilteam AS til å utføre tiltak for å redusere vanninntrenging i vinterhager. Arbeidet har bestått i å legge beslag på sidene av vinterhagetak for å redusere vanneksponering ved nedbør. Arbeidet ble gjennomført våren 2021.

Bredbånd og TV
Styret inngikk våren 2021 avtale med HomeNet for oppgradering av borettslagets infrastruktur. Avtalen med HomeNet gir beboere mulighet for leveranse av bredbånd/TV på fiber inn til hver enkelt leilighet. Fiberkabler til leilighetene ble levertsensommeren 2021, og TV-avtalen med Telia opphørte ved utgangen av august. Den valgte fiberløsningen gir beboerne godt rabatterte priser på internett, inklusive høyhastighetsnett (fiber). Etter ekstraordinær generalforsamling ble det besluttet at borettslaget ikke skal ha et kollektivt TV-tilbud.

Brannsikkerhet
Styret inngikk våren 2021 en langsiktig avtale med Gowens AS for oppfølging av brannslanger og røykvarslere i alle leiligheter i borettslaget. Arbeidet ble gjennomført høsten 2021 hvor alle røykvarslere ble skiftet ut. Leverandøren fant at enkelte leiligheter hadde mangler knyttet til brannslanger. Avvik har blitt fulgt opp av styret i tett samarbeid med Gowens AS for å sikre at alle leiligheter har fungerende brannslanger i henhold til våre vedtekter.

Våren 2021 ble det også inngått avtale med Avarn vaktselskap om varsling tilknyttet brannalarmanlegget i garasjen.

Utskifting av fellesdører
Styret har startet opp arbeid med formål om å få byttet alle fellesdører i borettslaget. Det er gjennomført brannbefaring med ekstern spesialist hvor tilstanden på dørene i alle bygg er vurdert. Prosjektet vil innebære utskifting av alle fellesdører og omfatter ytterdører, kjellerdører og dører til sykkelboder, samt enkelte dører til kjellerboder. Styret har inngått avtale med OBOS- prosjekt om utarbeiding av kravspesifikasjon og innhenting av tilbud, for å sikre at utskiftingen av dører skjer iht gjeldene krav, bl.a. brann og lyd. Det er et mål å innhente tilbud og avklare valg av leverandør i løpet av første halvår 2022 slik at arbeider kan gjennomføres i andre halvår 2022.

Gjennomgang og utbedringer av uteområdet i borettslaget
Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere vedrørende utbedringer og vedlikehold av borettslagets uteområde. Behovet for tiltak skyldes blant annet at det ikke har blitt avholdt dugnader i 2020 og 2021 som følge av Covid 19- situasjonen. Utbyggingen på DNAMO-tomten har også påvirket vårt uteområde. Det ble plantet nytt gress og satt opp nye gjerder på deler av grensen mot nabotomten i løpet av sommeren 2021. Muren mellom M232 og verkstedet har også blitt utbedret. Det gjenstår fremdeles noe arbeid for å få uteområdet i bedre stand. Styret vil fortløpende vurdere tiltak i dialog med gartner. Tiltak

vil kunne omfatte utbedring av gjerder og planting av nye hekker og busker.

Vårdugnad gjennomføres våren 2022.

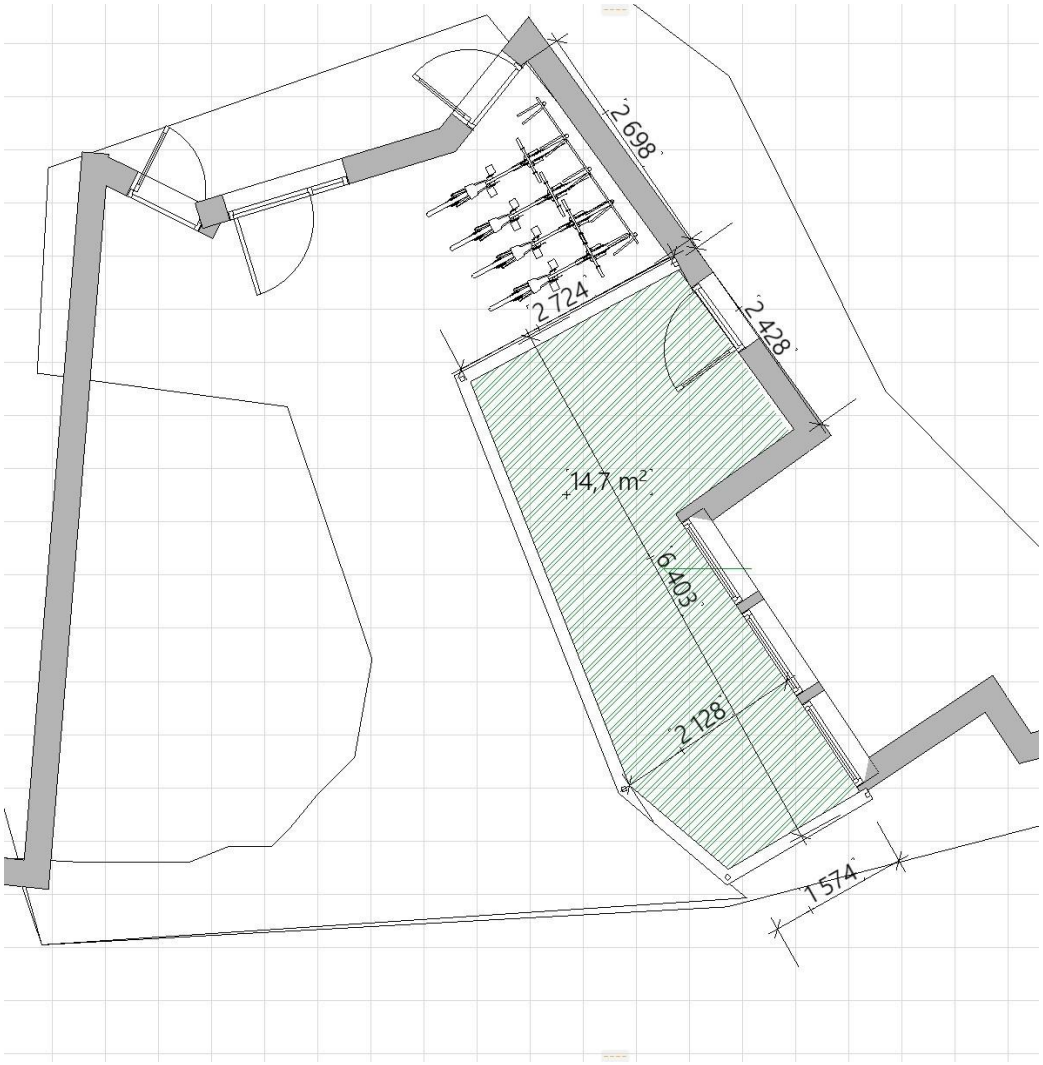
Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

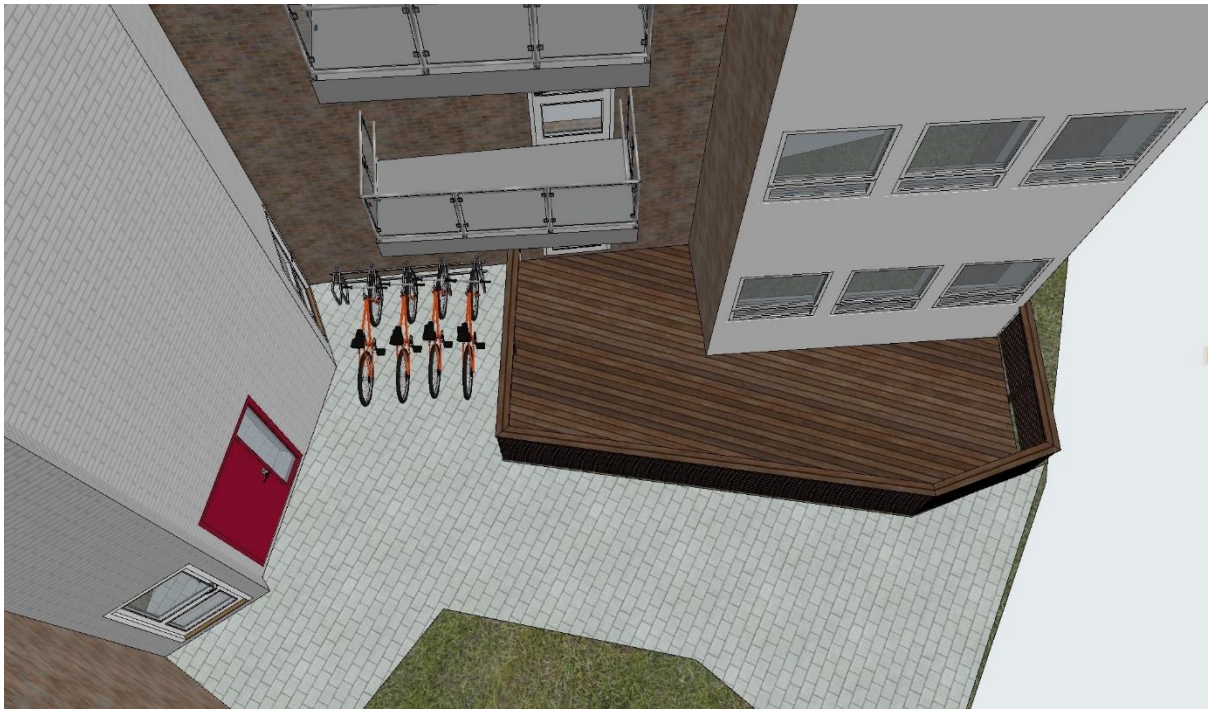
Vedlegg sak 5.1

Tegning 1.

Tegning 2.



Plantegning for løsningforslag 2



Fugleperspektiv for løsningsforslag 2

Vedlegg til sak 5.2

Figur 1. Oversikt over potensielle sykkelparkeringsplasser i bakgården