

Innkalling 2013

til ordinær generalforsamling

Badebakken borettslag

Torsdag 23. mai 2013 kl. 18.00
Fellesrommet, Maridalsveien 242

Innholdsfortegnelse

Saksliste – generalforsamlingen den 23. mai 2013		Side	1 – 4
Årsmelding fra styret for 2012		Side	5 – 7
Revisjonsberetning		Side	8 – 9
Årsregnskap for 2012 med noter / budsjett 2013			
- Årsregnskap 2012 og budsjett 2013		Side	10 – 13
- Noter til årsregnskap 2012		Side	14 – 24
- Opplysninger om selskapet, forsikring mm	note 10	Side	18
- Opplysninger om selskapets lån	note 12	Side	19
- Egenkapital	note 15	Side	24
Gjeldende husordensregler		Side	25 – 28
Vedtakter		Side	29 – 37

Badebakken borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag.

Tid og sted: Torsdag 23. mai 2013 kl. 18.00 i fellesrommet, Maridalsveien 242.

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 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 årsoppgjøret 2012

- 2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret
- 2.2 Godkjenning av årsregnskapet

3. Budsjett 2013

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

6. Valg

Oslo, den 3. mai 2013

Badebakken borettslag

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 23. mai 2013:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret 2012

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2012 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2012 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2012, som viser et overskudd på kr. 1 051 468 anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2013

Budsjett for 2013 følger vedlagt og tas til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamlingen.

Sak 5: Andre saker

5.1 Støtte til slukbytte
Forslagsstiller styret

Bakgrunn:

I henhold til Borettslagets husordensregler kan det gis et økonomisk tilskudd ved bytte av sluk ved total rehabilitering av bad om dette arbeidet ikke utføres i regi av Borettslaget.

Intensjonene med tiltaket er å erstatte andelseier for en kostnad som er Borettslagets ansvar. Det finnes derimot ingen krav i husordensreglene at den som mottar slik støtte må være gyldig andelseier i Borettslaget.

Da det de senere år har kommet flere søknader om tilskudd, for arbeid som beskrevet ovenfor, fra tidligere andelseiere som ikke lenger hverken eier en andel eller bor i Borettslaget ønsker Styret å presisere ordlyden i husordensreglene.

Styrets forslag til vedtak:

Ordlyden i § 9 d) i Husordensreglene foreslås endret til:

Før oppussing av baderom skal styret få skriftlig melding slik at arbeidet kan kontrolleres. Vi gjør oppmerksom på at styret har inspeksjonsrett i leilighetene og kan pålegge beboer å utføre nødvendig vedlikehold. Beboere er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold, og også for følgeskader på naboens leilighet som følge av manglende vedlikehold.

Dersom det i forbindelse med oppussing av bad er nødvendig å skifte ut eksisterendesluk, kan andelseier få dekket utgifter til nytt sluk opp til et

maksimumsbeløp fastsatt av styret. Det forutsettes at arbeidet er utført forskriftsmessig og av kvalifiserte fagfolk etter våtromsnormen. Styret må informeres før arbeider igangsettes, og søknad om refusjon må vedlegges dokumentasjon på utgifter og utført arbeid. Styret kan kreve visuell inspeksjon av badet før søknaden innvilges.

Andelseier som søker om slik refusjon kan først få behandlet sin søknad om refusjon når arbeidet er gjennomført og søker må være gyldig andelseier når arbeidene igangsettes og frem til et styrevedtak vedrørende refusjon foreligger. Det utbetales således ikke erstatning om andelseier har solgt sin andel og flyttet fra borettslaget før søknaden er ferdig behandlet.

5.2 Elektrisk anlegg i boder i felles kjellerrom *Forslagsstiller styret*

Bakgrunn:

Alle beboerne bortsett fra de som bor i Maridalsveien 236 har boder i felles kjellerrom med inngang fra felles trappeoppgang.

Det har kommet inn forespørsel om montering av stikkontakter i egen bod i felles kjellerrom til styret i løpet av denne styreperioden. Styret er blitt gjort kjent med at det allerede finnes slike anlegg i enkelte boder, og at frysebokser og kjøleskap er i drift. Styret har kontaktet USBL, Oslo Brann- og redningsetat, boligbrann.no og forsikringssselskapet If... for å få innspill vedrørende brannsikkerhet ved denne type elektriske løsninger. Tilbakemeldingene er at det ikke er forsvarlig å tillate slik bruk uten at det innføres brannsikkerhetstiltak. Ut fra tilbakemeldingene har styret valgt å si nei til alle nye installasjoner inntil saken er behandlet på en generalforsamling. Det er styrets holdning at alle beboere skal bli behandlet likt og at sikkerheten blir ivaretatt. Styret har derfor valgt å be generalforsamlingen om å behandle saken og har følgende forslag til løsning:

Alternativ 1 – Elektrisk anlegg i bod i felles kjeller tillates ikke

Det tillates ikke eget elektrisk nett i kjellerboder med et unntak av taklampe. Eksisterende anlegg må fjernes eller deaktiveres og sluttattest fra godkjent elektriker må fremvises styret. Beboer må selv anskaffe elektriker og bekoste jobben.

Alternativ 2

a. Kun elektriske apparater under tilsyn i bod i felles kjeller tillates

Alle beboere skal få lov til å få installert eget elektrisk nett i sine egne kjellerboder. Beboerne må selv bekoste installasjon, som må utføres av godkjent elektriker. Det elektriske nettet skal være koblet til leilighetens strømmåler. Det må snarest fremlegges ferdigattest for styret for både eksisterende og nye anlegg. Det er kun tillatt å koble til elektrisk utstyr når beboer er til stede i boden. Frysere, kjøleskap, venskap, PC/servere e.l. tillates ikke benyttet i bodene. Alle boder i felles kjeller skal kunne inspiseres fra utsiden for å kunne føre kontroll av private anlegg. . Det vil ikke tillates at boder skjermes for innsyn.

b. Elektrisk anlegg i bod tillates

Alle beboere kan etablere eget elektrisk nett i sine kjellerboder forutsatt at det foreligger felles varslingsanlegg. Styret gis fullmakt til å få utredet

brannsikringstiltak samt anskaffe nødvendig varslingsanlegg for alle blokker i borettslaget. Brannvarslingsanlegget må lånefinansieres og økning i husleie må påregnes. Prisen på et varslingsanlegg for alle blokkene i borettslaget er anslått til 650 000-1 300 000 kroner. Faktiske kostnader er ikke kjent, og prisrammen må anses som et forsiktig anslag. Styret gis også fullmakt til å utforme retningslinjer for bruk av elektrisitet i boder. Retningslinjer vedtas på neste generalforsamling. Inntil retningslinjer er vedtatt vil det ikke tillates oppføring av nye elektriske nett til kjellerboder. Beboerne må selv bekoste installasjon, som må utføres av godkjent elektriker, og nettet må være koblet til egen strømmåler. Kun apparater som er ment å være koblet til uten tilsyn kan være det, slik som for eksempel kjøleskap, fryseskap, fryseboks og vinskap. Styret anbefaler at det utarbeides krav til apparater som skal være koblet på med hensyn, men ikke begrenset til, alder på apparater, hvordan de plasseres og krav om vedlikehold.

Styrets innstilling:

På bakgrunn av brannfare knyttet til bruk av elektriske artikler i kjellerboder mener styret at det ikke er forsvarlig å tillate slik bruk uten at branntiltak utredes og iverksettes. Styret vil, med bakgrunn i dagens økonomiske situasjon, ikke anbefale ytterligere låneopptak for å finansiere tiltaket.

Forslag til vedtak:

Det tillates ikke eget elektrisk nett i kjellerboder med et unntak av taklampe. Eksisterende anlegg må fjernes eller deaktiveres og sluttattest fra godkjent elektriker må fremvises styret. Beboer må selv anskaffe elektriker og bekoste jobben. Generalforsamlingen gir styret fullmakt og plikt til å følge opp avvikling av private elektriske nett i boder i felleskjellere.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt frem på generalforsamlingen.

- 6.1 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 6.3 Valg av valgkomité.

901 Badebakken Borettslag

ÅRSMELDING 2012

Styret har etter generalforsamling 2012 bestått av følgende representanter:

	Navn	Adresse
Leder	Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Styremedlem	Geir Sørensen	Maridalsveien 240, 0467 OSLO
Styremedlem	Svein Børre Solvang	Maridalsveien 242, 0467 OSLO
Styremedlem	Anne Nicolaisen (flyttet)	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Styremedlem	Astrid Røhnbæk (flyttet)	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Varamedlem	Pernille Roe Syrrist	Maridalsveien 238, 0467 OSLO
Varamedlem	Marte Ericsson Ryste	Maridalsveien 242, 0467 OSLO

To av styrets medlemmer (Astrid Røhnbæk og Anne Nicolaisen) flyttet fra borettslaget høsten 2012. Pernille Roe Syrrist erstattet Astrid Røhnbæk i egenskap av Varamedlem. Anne Nicolaisen ble ikke erstattet. Selskapets styre består p.t. av 1 kvinne og 3 menn. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelse av leiligheter:

10 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating:

Totalt 4 leiligheter er registrert bruksoverlatt pr 31.12.

Juridiske andelseiere:

Selskapet har pr 31.12. 1 juridiske andelseiere.

Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 943792755. Det er 82 leiligheter i selskapet.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring:

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring. Polisenummer: 586886
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

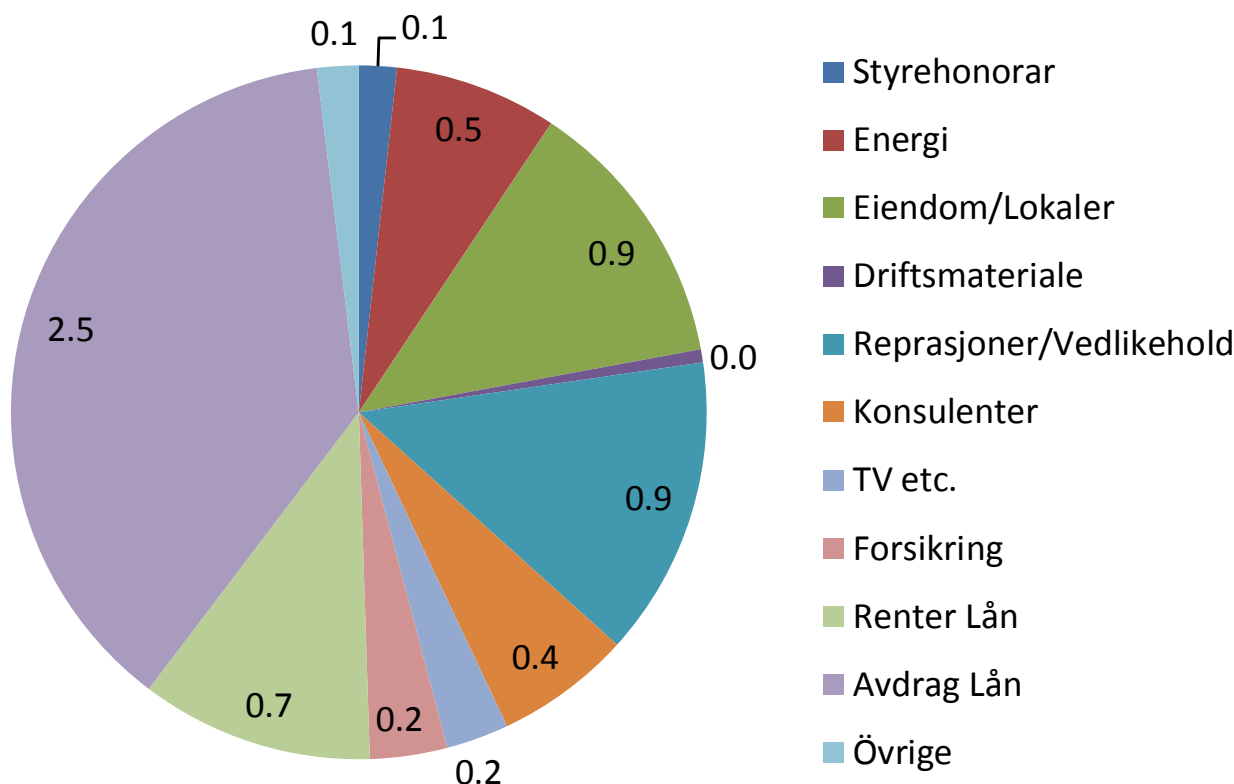
Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 1 051468. Dette gir dog et litt misvisende bilde av Borettslagets økonomi da avdrag på Lån (som også kan ses på som sparing) ikke går over resultatet. Men siden en stor del av husleien anvendes til avdrag på lån har disse avdragene stor betydelse for Borettslagets til enhver tid disponible midler. Og som beskrevet ovenfor så betyr ikke et overskudd på 1,1M (millioner) at Borettslaget har 1,1M mere i disponible midler.

Borettslagets inntekter i 2012 beløper seg til 6,7M (Husleien utgjør 99%). Figuren nedenfor viser hva disse 6,7M er brukt til:

Bruk av Inntekter 2012 i M. Totalt 6,7M



M: millioner NOK

I tillegg er det brukt 1,5M av oppsparte midler til rehabilitering av fasadene som beskrevet nedenfor.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 1 457 309, en reduksjon fra 2 339 498 i 2011. Reduksjonen skyldes i hovedsak utgifter knyttet til rehabilitering av fasade. For øvrig vises til noter i årsregnskapet.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styrets arbeid:

Styret har i perioden hatt 13 styremøter og behandlet 49 saker.

Det har i perioden vært avholdt en ekstraordinær generalforsamling.

Styret har jobbet med følgende hovedsaker i året som gikk:

Maling av vinduer og fasader

Styret har fått utført vedlikeholdsarbeider av fasader, hvor vinduskarmer og pussede fasader/fasadelementer har blitt malt. Ved behov har treverk og elementer knyttet til bygningen blitt utbedret. Malerarbeidet ble utført av Buer og Brattfoss AS. OBOS Prosjekt AS har vært ansvarlig for prosjektledelse, HMS, innhenting og sammenstilling av tilbud og kontrahering.

Avvikling av Bjølsen Servicesentral

Styret har jobbet for å få en snarlig avvikling av Bjølsen Servicesentral og at utestående midler blir tilbakeført Badebakken borettslag.

Bytte av hovedstoppekran og stoppekraner

Hovedstoppekranen i Bergensgata var defekt og måtte byttes. Arbeidet ble utført av Gravco AS og G.E.Bentzen & Co AS. Samtidig med dette arbeidet ble hovedstoppekraner inn til alle bygg byttet ut. Styret har også fått byttet ut alle stoppekraner i kjellere. Arbeidet har blitt utført av Sanitær Og Varmevakta AS gjennom Vaktmester Andersen AS.

Oppføring av lekestativ/sjørøverskip

Styret kontraherte Trigonor AS for oppføring av et sjørøverskip mellom bygg 232 og 234 etter beslutning av ekstraordinær Generalforsamling. Lekeplassen inngår i Borettslagets anleggsmidler og skrives av på 5år som beskrevet i Note 10 i årsregnskapet.

Oppføring av Sykkelstativ

Styret har fått etablert nye sykkelstativ i sykkelboder i Maridalsveien 232, 234, 238 og 240. De nye sykkelstativene har sørget for lettere tilgang og oppbevaring av sykler. Sykkelstativene inngår i Borettslagets anleggsmidler og skrives av på 5år som beskrevet i Note 10 i årsregnskapet.

Retningslinjer for loftsutbygging

Styret har i samarbeid med generalforsamlingen fått utarbeidet retningslinjer for loftsutbygging.

Oppvarming av fellesrommet

Styret har fått montert ekstra varmeovn (9kW) i fellesrommet og koblet alle oppvarmingsenheter til et felles styringssystem.

Bytte av garasjeport

Den gamle garasjeporten oversteg grenseverdier for støy og etter pålegg fra Bydelen Sagene var styret nødt til å bytte ut garasjeporten med en mindre støyende port.

Bytte av boddører og beslag rundt dører

Etter både hærverk og innbrudd på enkelte dører ble ødelagte boddører byttet ut og utsatte dører sikret med nytt innbruddsikkert beslag.

Gjennomgang av elektriske anlegg

Styret har fått utført internkontroll på elektriske anlegg i borettslaget.

Dugnader

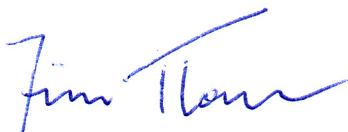
Styret har organisert to dugnader, høst og vår. Det var godt oppmøte begge gangene.

Sted:


Oslo

Dato:

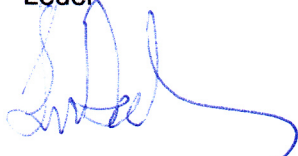
18/4-13



Jim Thorsen
Leder



Geir Sørensen
Styremedlem



Svein Børre Solvang
Styremedlem



Pernille Roe Syrrist
Styremedlem



Til generalforsamlingen i
Badebakken Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslag som viser et overskudd på kr 1 051 468,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Badebakken Borettslag per 31. desember 2012 og av resultater, endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskudd er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringskikk i Norge,

Oslo, 23.april 2013

BDO AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marianne Hamre', written over the printed name.

Marianne Hamre

statsautorisert revisor

Årsregnskap 2012 Badebakken Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2012	Regnskap 2011
A. Disponible midler IB	2 339 498	2 025 522
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 051 468	3 449 195
Tilbakeføring avskrivninger	45 410	18 456
Kjøp / salg anleggsmidler	-291 764	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 527 392	-2 442 719
Endringer i andre langsiktige poster	840 090	-710 957
B. Årets endring disponible midler	-882 188	313 976
C. Disponible midler UB	1 457 309	2 339 498

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

Resultatregnskap 2012 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
INNEKTER					
Salgsinntekter					
Leieinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 617 907	6 413 052	6 604 000	6 837 000
Sum leieinntekter		6 617 907	6 413 052	6 604 000	6 837 000
Andre inntekter					
Diverse inntekter	2	8 938	326 916	0	5 000
Sum andre inntekter		8 938	326 916	0	5 000
Sum inntekter		6 626 845	6 739 968	6 604 000	6 842 000
KOSTNADER					
Lønnskostnader					
Personalkostnader	4	14 523	14 100	14 000	15 000
Styrehonorar	5	103 000	100 000	100 000	103 000
Av- og nedskrivninger					
Avskrivninger	10	45 410	18 456	18 000	77 000
Driftskostnader					
Energikostnader		506 623	491 403	450 000	550 000
Kostnader eiendom/lokaler		353 557	325 131	308 000	330 000
Kommunale avgifter		501 032	517 384	559 000	517 000
Leie av maskiner, inventar ol.		0	340	1 000	0
Verktøy, inventar og driftsmaterialer		40 940	74 858	31 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 412 238	432 415	1 392 000	757 000
Revisjonshonorar	6	7 660	7 660	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		105 079	102 021	104 000	105 000
Andre honorarer	7	284 515	42 528	58 000	51 000
Kontorkostnader		2 451	1 487	12 000	4 000
Kabel-tv		193 439	181 493	187 000	200 000
Salg og reklamekostnader		0	0	3 000	0
Kontingenter og gaver		25 300	19 875	19 000	25 000
Forsikringer		240 432	208 475	221 000	248 000
Andre kostnader	9	4 827	14 431	14 000	6 000
Andel driftskostnader i sameie	3	78 355	0	0	0
Sum kostnader		4 919 380	2 552 057	3 498 000	3 025 000
Driftsresultat		1 707 465	4 187 911	3 106 000	3 817 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		68 423	56 433	60 000	51 000
Andel renteinntekter i sameie	3	0	7 236	0	0
Rentekostnader		724 420	802 323	733 000	643 000
Andel rentekostnader i sameie	3	0	63	0	0
Netto finansposter		655 998	738 716	673 000	592 000
Resultat etter finansposter		1 051 468	3 449 195	2 433 000	3 225 000
Overført til/fra annen egenkapital		1 051 468	3 449 195	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 051 468	3 449 195	0	0

Balanse 2012 Badebakken Borettslag

	Note	2012	2011
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10	4 619 994	4 619 994
Bygninger	10	79 317 900	79 317 900
Påkostninger	10	2 752 094	2 752 094
Andeler anleggsmiddel i sameie	3	0	840 090
Andre driftsmidler	10	523 747	277 393
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		87 213 735	87 807 471
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 074	-364
Kundefordringer		0	296
Fordringer på Usbl		262	0
Andre kortsiktige fordringer	11	0	-32 258
Forskuddsbetalte kostnader		38 770	270 650
Andel omløpsmidler i sameie		0	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 581 909	2 616 362
Sum omløpsmidler		1 628 015	2 854 685
SUM EIENDELER		88 841 750	90 662 156

Balanse 2012 Badebakken Borettslag

	Note	2012	2011
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 095 520	28 044 052
Sum opptjent egenkapital		29 095 520	28 044 052
Sum egenkapital	15	29 103 920	28 052 452
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	18 743 995	21 271 387
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		59 567 124	62 094 516
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 466	55 825
Leverandørgjeld		23 878	309 385
Påløpne renter		68 200	76 996
Annen kortsiktig gjeld	13	64 161	72 981
Andel kortsiktig gjeld i sameie	3	0	0
Sum kortsiktig gjeld		170 705	515 188
Sum gjeld		59 737 830	62 609 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 841 750	90 662 156
Pantstillelser	14	59 567 124	62 094 516

Sted: _____

Dato: _____

Jim Thorsen
Leder

Svein Børre Solvang
Styremedlem

Geir Sørensen
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,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Boligbyggelaget Usbl har ansvaret for å stille garanti for skattetrekk.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2012	2011
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 301 356	3 206 712
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	3 113 400	3 024 228
3606 Leie hybler/gjesterom	11 175	0
3609 Leie parkering	1 800	2 400
3622 Leietillegg balkonger	190 176	179 712
Sum	6 617 907	6 413 052

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2012	2011
3957 Nøkkelsalg	8 938	16 300
3988 Årets inn- og utbetaling	0	283 352
3990 Andre driftsinntekter	0	27 264
Sum	8 938	326 916

Note 3 - Andeler i driftssameie

Borettslaget eier 24,50% i Bjølsen Servicesentral. Balansepostene og resultatpostene knyttet til servicesentralen er fordelt mellom eierne iht. eierprosent.

Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt. Bjølsen servicesentral er nå nedlagt.

Note 4 - Personalkostnader

	2012	2011
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	14 523	14 100
Sum	14 523	14 100

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

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

Noter årsregnskap 2012 Badebakken Borettslag

Note 5 - Styrehonorar

	2012	2011
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønssystemet	103 000	100 000
Sum	103 000	100 000

Note 6 - Revisjonshonorar

	2012	2011
6700 Revisjonshonorar	7 660	7 660
Sum	7 660	7 660

Note 7 - Andre honorar

	2012	2011
6711 Kontorholdskostnader Usbl	21 000	21 000
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 133	6 057
6721 Juridisk honorar Usbl	0	-7 500
6730 Teknisk honorar	249 382	17 408
6731 Teknisk honorar Usbl	0	5 563
Sum	284 515	42 528

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2012	2011
6601 Vedlikehold bygg	38 292	28 011
6602 Vedlikehold VVS	311 172	28 070
6603 Vedlikehold elektro	41 177	28 631
6607 Vedlikehold bad	15 000	0
6610 Andre vaktmestertjenester	3 163	0
6611 Vedlikehold heiser	20 311	1 928
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	128 810	154 232
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	3 940
6619 Dugnadsutbetaling	5 250	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	53 741	11 538
6630 Egenandel forsikring	18 000	12 000
6641 Malerarbeider	1 635 875	4 538
6642 Snekkerarbeid	8 428	0
6643 Glassarbeid/Vindu	25 304	2 883
6644 Fasade/balkonger	5 250	23 213
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	118 523
6648 Vedlikehold dører og porter	102 467	14 909
Sum	2 412 238	432 415

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre kostnader

	2012	2011
7718 Fellesarrangement	2 282	8 750
7720 Generalforsamling	170	0
7770 Betalingskostnader	2 373	1 871
7771 Andre gebyrer	0	3 655
7790 Andre kostnader	0	155
7795 Husleietap	1	0
Sum	4 827	14 431

Note 10 - Anleggsregister

	Grøntanlegg	Tomter Boligeiendomr	Balkonger	Sykelstativ	Lekeplass
Anskaffet i år :	2006	1988	1988	2005	2012
Antatt levetid i år :	20				5
Akkumulert kostpris 01.01 :	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	0
+ Tilgang i 2012 :	0	0	0	0	75 000
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000
= Samlede avskrivninger 01.01 :	91 673	0	0	0	0
+ Avskrivninger i 2012 :	18 596	0	0	0	8 750
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	110 269	0	0	0	8 750
Bokført 31.12:	258 797	4 619 994	79 317 900	2 752 094	66 250

Boligselskapets eiendommer er forsikret i "if..." skadeforsikring. Polise nr.: 586886.

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

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2012	2011
1565 Innkalt a`konto kapital	0	-32 258
Sum	0	-32 258

Noter årsregnskap 2012 Badebakken Borettslag

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DNB	
					Boligkreditt AS	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:	3.6 %	3.6 %	3.6 %	3.6 %	3.8 %	3.8 %
Beregnet innfridd:	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.04.2019	30.03.2035	31.07.2020
Opprinnelig lånebeløp:	9 913 089	9 807 825	7 544 480	3 072 501	2 000 000	1 530 653
Lånesaldo 01.01:	5 849 875	5 787 755	4 452 109	1 872 196	1 908 694	1 400 758
Avdrag i perioden:	768 910	760 743	585 184	227 165	52 207	133 183
Lånesaldo 31.12:	5 080 965	5 027 012	3 866 925	1 645 031	1 856 487	1 267 575
Saldo 5 år frem i tid:	792 587	784 171	603 207	378 061	1 572 155	523 907

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11947823 8	1	88 240	88 240
	1	76 527	76 527
	1	56 222	56 222
	2	56 027	112 054
	4	55 891	223 564
	8	55 687	445 496
	1	55 182	55 182
	1	55 172	55 172
	4	55 133	220 532
	2	53 393	106 786
	3	53 247	159 741
	7	53 014	371 098
	2	52 489	104 978
	1	51 060	51 060
	1	50 526	50 526
	1	48 377	48 377
	3	46 618	139 854
	3	46 326	138 978
	4	43 974	175 896
	5	43 663	218 315
	2	41 389	82 778
	2	40 076	80 152
	6	38 716	232 296
	1	38 327	38 327
	1	37 432	37 432
	1	35 673	35 673
	2	35 236	70 472
	1	35 226	35 226
	1	33 632	33 632
	8	32 553	260 424
	2	30 959	61 918
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948107 5	1	114 712	114 712

Langsiktig gjeld

	1	99 485	99 485
	1	73 088	73 088
	2	72 835	145 670
	4	72 659	290 636
	8	72 393	579 144
	1	71 736	71 736
	1	71 723	71 723
	4	71 673	286 692
	2	69 411	138 822
	3	69 221	207 663
	7	68 918	482 426
	2	68 236	136 472
	1	66 378	66 378
	1	65 683	65 683
	1	62 891	62 891
	3	60 604	181 812
	3	60 224	180 672
	4	57 166	228 664
	5	56 762	283 810
	2	53 805	107 610
	2	52 099	104 198
	6	50 330	301 980
	1	49 825	49 825
	1	48 662	48 662
	1	46 375	46 375
	2	45 806	91 612
	1	45 794	45 794
	1	43 722	43 722
	8	42 319	338 552
	2	40 247	80 494
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948109 1	1	115 943	115 943
	1	100 553	100 553
	1	73 873	73 873
	2	73 617	147 234
	4	73 438	293 752
	8	73 170	585 360
	1	72 506	72 506
	1	72 493	72 493
	4	72 442	289 768
	2	70 156	140 312
	3	69 964	209 892
	7	69 658	487 606
	2	68 968	137 936
	1	67 091	67 091
	1	66 388	66 388
	1	63 566	63 566
	3	61 254	183 762
	3	60 871	182 613
	4	57 780	231 120
	5	57 371	286 855
	2	54 383	108 766

Langsiktig gjeld

	2	52 659	105 318
	6	50 870	305 220
	1	50 360	50 360
	1	49 185	49 185
	1	46 873	46 873
	2	46 298	92 596
	1	46 285	46 285
	1	44 191	44 191
	8	42 773	342 184
	2	40 678	81 356
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948400 4	1	37 538	37 538
	1	32 555	32 555
	1	23 917	23 917
	2	23 835	47 670
	4	23 777	95 108
	8	23 690	189 520
	1	23 475	23 475
	1	23 471	23 471
	4	23 454	93 816
	2	22 714	45 428
	3	22 652	67 956
	7	22 553	157 871
	2	22 329	44 658
	1	21 722	21 722
	1	21 494	21 494
	1	20 580	20 580
	3	19 832	59 496
	3	19 708	59 124
	4	18 707	74 828
	5	18 575	92 875
	2	17 607	35 214
	2	17 049	34 098
	6	16 470	98 820
	1	16 305	16 305
	1	15 924	15 924
	1	15 176	15 176
	2	14 990	29 980
	1	14 986	14 986
	1	14 307	14 307
	8	13 848	110 784
	2	13 170	26 340
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117940282	1	42 363	42 363
	1	36 740	36 740
	1	26 992	26 992
	2	26 898	53 796
	4	26 833	107 332
	8	26 735	213 880
	1	26 492	26 492
	1	26 488	26 488
	4	26 469	105 876

Langsiktig gjeld

	2	25 634	51 268
	3	25 564	76 692
	7	25 452	178 164
	2	25 200	50 400
	1	24 514	24 514
	1	24 257	24 257
	1	23 226	23 226
	3	22 381	67 143
	3	22 241	66 723
	4	21 112	84 448
	5	20 962	104 810
	2	19 870	39 740
	2	19 240	38 480
	6	18 587	111 522
	1	18 400	18 400
	1	17 971	17 971
	1	17 126	17 126
	2	16 916	33 832
	1	16 912	16 912
	1	16 146	16 146
	8	15 628	125 024
	2	14 863	29 726
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119070889	17	68 961	1 172 337
	2	47 616	95 232

Lån nr. 78238, 81075 og 81091 til oppføring fra 1988. Månedlige avdrag med forfall den 1. hver måned
Lånene ble gjort om fra trappelån til annuitetslån 01.07.04.
Lånene vil være nedbetalt i år 2018. Fastrente på 3,6% til 01.07.2014.
Lån nr.84004 til oppføring fra 1989. Samme vilkår som for lån 1-3

Lån 1211.79.40282 i Dnb. Opptatt i april 2010. 4 terminer i året. Planlagt nedbetalt 2035. Flytende rente.

Lån 1211.90.70889 i Dnb. Opptatt i januar 2011 til refinansiering av lån i Usbl. Annuitetslån over 10 år. Planlagt nedbetalt juli 2020. Renten er flytende.

Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for pantelikret gjeld.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2012	2011
2450 Gjeld mellomregning	-310	0
2451 Interim mellomregning	0	-217
2932 Skyldig revisorhonorar	3 830	3 830
2937 Påløpte energikostnader	60 641	75 112
2980 Andre påløpte kostnader	0	-5 744
Sum	64 161	72 981

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2012
Bokført langsiktig gjeld	18 743 995
Innskuddskapital	40 823 129
Boligselskapets bokførte gjeld	59 567 124
Bokført verdi av pantesikret eiendom	86 689 988

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 400	0	8 400
Sum innskutt egenkapital	8 400	0	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	28 044 052	1 051 468	29 095 520
Sum opptjent egenkapital	28 044 052	1 051 468	29 095 520
Sum egenkapital	28 052 452	1 051 468	29 103 920

HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG

(Sist endret på generalforsamling 5. mai 2010)

1. INNLEDNING

Hver beboer plikter å påse at han, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, eller gir adgang til bygningene, holder ro og orden slik at det ikke voldes ulempe eller ubehag for andre beboere.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 22.00 - 07.00 skal det være nattero i boligene og på borettslagets område. I dette tidsrommet skal det ikke spilles på instrumenter, nyttes støyende høyttalere eller forårsakes annen støy som sjenerer øvrige boliger.

- a) Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet etter kl. 22.00, skal beboerne av tilstøtende boliger forespørres.
- b) Utgangsdørene i blokkene/garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.
- c) NØDUTGANG - Maridalsvn. 236 (hus 5): Nødutgang (vindeltrapp) i hus 5 skal bare benyttes som rømningsvei i nødstilfeller.
- d) Inngangspartiene er fellesareal som skal passe for alle beboere i ulike livsfaser. I tillegg skal inngangspartiet være slik at rengjøringen kan foregå på best mulig effektiv måte og slik at det er en sikker rømningsvei. Inngangspartiene skal derfor være mest mulig nøytrale og ryddige og sykler og annet utstyr skal ikke plasseres i inngangspartiet. Dog tillates en barnevogn pr. barn plassert i gangpartiet.

Som generell regel gjelder at det til enhver tid på døgnet skal vises tilbørlig hensyn til andre beboere.

3. HUSDYRHOLD

Hunde- og kattehold eller hold av andre husdyr er betinget av:

- a) Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse av husdyr.
- b) At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke tillates å løpe løs på borettslagets område.
- c) At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.
- d) At lufting av dyr skjer under kontroll slik at en unngår at dyreeksprementer spres utover plener, veier, sandkasser, blomsterbed etc.
- e) At forskriftene om båndtvang etterkommes.
- f) Den som ikke overholder pkt. 3a), b), c), d) og e) vil få en skriftlig henvisning om reglene fra styret, og ved eventuell gjentagelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

4. RENHOLD

- a) Det er ikke tillatt å plassere "søppel" andre steder enn i containerne i søppelbodene. Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for forskriftsmessig levering.
- b) Hovedrengjøring av fellesrom/ -område skal foretas en gang årlig. Ansvarsområder vil bli fastlagt av styret i samråd med huskontakter/beboerne.
- c) - Klestørking i trappeoppganger eller på andre fellesarealer i borettslaget er ikke tillatt.
- Banking av tepper o.l. fra balkonger er ikke tillatt.
- d) Lufting av leilighetene. Det er ikke tillatt å luften leilighetene mot trappeoppgangene. Utgangsdørene skal holdes lukket. Det henstilles til bruk av ventilasjonsanlegg/vinduer ved utlufting av boligen.

5. DUGNADER

Alle beboere har plikt til å delta på dugnader.

6. FELLESAREALET

Ballspill og andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere er forbudt på fellesarealet.

7. FELLESROMMET

Fellesrommet kan leies av beboere til sammenkomster og lignende. Fellesrommet er direkte nabo med flere leiligheter. Det er derfor viktig at det tas hensyn, slik at ikke beboere i disse leilighetene blir forstyrret. Brudd på disse reglene kan føre til at leietaker ikke får lov til å leie fellesrommet ved senere anledninger. Regler for utleie av fellesrommet er gitt i Vedlegg 1.

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.

9. DIVERSE

- a) **Markiser etc.**
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer. Ved anskaffelse av markiser skal disse være av type og farge som er fastsatt av beboerne i fellesskap. Pr. idag er det følgende vedtak som gjelder:
Eventuelle utvendige persienner skal være lyse aluminiumsfargede, og skal for øvrig godkjennes i henhold til styrets retningslinjer.
- b) Oppsetting av stenger for flagg eller vimpler skal forelegges styret.

- c) Trinnlydgjennomgang i blokkene. På grunn av problemer vedrørende trinnlydgjennomgang (støy) i blokkene gjøres beboerne herved oppmerksom på dette, og vi ber om at det blir vist aktsomhet ovenfor disse "faktiske" tekniske forhold i borettslagets bygningsmasse.
- d) Før oppussing av bad erom skal styret få skriftlig melding slik at arbeidet kan kontrolleres. Vi gjør oppmerksom på at styret har inspeksjonsrett i leilighetene og kan pålegge beboer å utføre nødvendig vedlikehold. Beboere er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold, og også for følgeskader på naboens leilighet som følge av manglende vedlikehold.

Dersom det i forbindelse med oppussing av bad er nødvendig å skifte ut gammelt sluk, kan andelseier få dekket utgifter til nytt sluk opp til et maksimumsbeløp fastsatt av styret. Det forutsettes av arbeidet er utført forskriftsmessig og av kvalifiserte fagfolk. Styret må informeres før arbeider igangsettes, og søknad om refusjon må vedlegges dokumentasjon på utgifter og utført arbeid. Styret kan kreve visuell inspeksjon av badet før søknaden innvilges.

- e) Som husordensregler gjelder også særskilte tekniske bestemmelser (f. eks. Bygningsforskriftene), bestemmelser som byggefirmaer eller leverandører måtte gi når det gjelder bruk av bygningsmaterieell innendørs, samt for ventilasjonssystemer, våtrom, vann, klosetterm fellesantenneanlegg, tekniske installasjoner o.l.
- f) **Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.**

10. HUSLEIELOVEN

Husleieloven er lagt til grunn for disse husordensregler. Oppstår tvils- eller tolknings spørsmål vedrørende disse regler, eller om andre forhold, skal husleielovens bestemmelser og husleiekontrakten legges til grunn. Ethvert fremleieforhold av leilighet eller garasje, skal godkjennes av styret i borettslaget i h.h.t. husleieloven og lov om borettslag. Kontraktsformular kan fås ved henvendelse til styret.

11. ENDRINGER, RETTELSER OG TILLEGG

Beboere som måtte ønske tillegg, rettelser eller endringer til disse regler bes meddele dette til styret i god tid før generalforsamling.

12. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglens bestemmelser og inngår dermed som en del av leiekontrakten. Klager eller henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene skal skje skriftlig.

I det beboerne ønskes lykke til med sitt hjem i Badebakken Borettslag, gjøres dette i forvissning om at den enkelte husstand vil medvirke til et godt naboforhold og bomiljø.

13. GRILLING

Grilling på balkonger, plattinger og svalgang er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill.

Vedlegg 1 til Husordensreglene for Badebakken borettslag

Regler for utleie av fellesrommet i Maridalsveien 242

Generelt

Fellesrommet kan leies av beboere til sammenkomster og lignende. Fellesrommet er direkte nabo med flere leiligheter. Det er derfor viktig at det tas hensyn, slik at ikke beboere i disse leilighetene blir forstyrret. Brudd på disse reglene kan føre til at leietaker ikke får lov til å leie fellesrommet ved senere anledninger.

Leietaker har ansvar for at reglene overholdes.

Betingelser for utleie

- > Det er ikke anledning til å spille musikk etter kl. 20.00.
- > Det skal være stille, etter husordensreglene, kl. 22.00.
- > Lokalet skal være stengt, og tømt for folk for kl. 23.00. Det er ikke tillatt å overnatte i lokalet.
- > Det skal ikke oppholde seg personer i oppgangene i forbindelse med tilstelninger i fellesrommet.
- > Leietaker skal ha kontroll på hvem som slippes inn i fellesrommet
- > Det er leietakers eget ansvar å ha med det som er nødvendig, herunder toalett papir og lignende.
- > Leietaker må selv sette på varmen i rommet. Termostaten settes til 10 grader etter bruk.
- > Det finnes noe servise på kjøkkenet. Leietaker kan benytte dette, men er da ansvarlig for å vaske det i oppvaskmaskinen, og rydde det på plass i skapene.
- > Leietaker skal rengjøre rommet med tilhørende toaletter, gang og kjøkken etter bruk. Det finnes støvsuger, bøtter og oppvaskmaskin. Kluter, håndduker, vaskemidler og lignende som er nødvendig for å gjøre rent, må leietaker ta med selv.
- > Dersom leietaker finner at rommet ikke er i forventet stand, må dette meldes fra til utleieansvarlig så fort som mulig.
- > Ventilasjonsanlegget skal kun benyttes på laveste hastighet. Leietaker må påse at ventiler over vinduene er åpne.

Ansvar

Leietaker er ansvarlig for eventuelle skader på inventar eller fast utstyr.

Pris/Depositum

Fellesrommet leies ut for kr. 100,- til beboere i borettslaget. Det skal på forhånd betales kr. 500,- i depositum.

Ved signering bekrefter leietaker aksept av reglene som gjelder for leie av fellesrommet.

.....
Dato

.....
Sign.

Vedtekter

for

Badebakken borettslag Org nr 943 792 755

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. februar 1987, med senere endringer og sist den 20. august 2012.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Oras a/s rett til å eie andel 0050 innefor den totalramme som kan eies av juridiske personer i henhold til borettslagsloven § 4-2 (1)

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Sammenslåing av andelsleiligheter

- (1) En andelseier kan etter godkjenning fra styret slå sammen to av de opprinnelige 84 andelsleilighetene, gitt at de tekniske forutsetninger er til stede, og andelseier har kjøpt andel for tilstøtende leilighet (over/under/ved siden). Hvis forutsetningene for sammenslåing er oppfylte, skal styret i forbindelse med sammenslåing av leiligheter godkjenne sammenslåing av andeler, jf. vedtektenes pkt 8-3.
- (2) Andelseier som ønsker å gjennomføre slik sammenslåing er ansvarlig for å fremskaffe all nødvendig teknisk dokumentasjon som kreves av styret og må dekke alle omkostninger knyttet til sammenslåingen.
- (3) Sammenslåing skal være gjort senest 12 måneder etter styrets godkjenning av sammenslåing. Hvis sammenslåing ikke er gjort innen 12 måneder må andelseier selge en av andelsleilighetene og dekke alle omkostninger knyttet til dette.
- (4) Det er ikke anledning til fremleie av noen av de berørte andelsleilighetene i perioden sammenslåingsprosessen pågår.

2-5 Utbygging av loft

- (1) Utbyggingen av loftet må følge de retningslinjer som gjelder for loftsutbygging.
- (2) En andelseier kan etter godkjenning fra styret bygge ut loftet over egen leilighet gitt at de tekniske forutsetninger er til stede og at kravene i retningslinjer til loftsutbygging er fulgt. Hvis forutsetningene for utbygging er oppfylte, skal styret i forbindelse med utbygging av loftet godkjenne endring av bebyggelsen, jf. vedtektenes pkt. 8-3.
- (3) Andelseier som ønsker å gjennomføre loftsutbygging er ansvarlig for å fremskaffe all nødvendig teknisk dokumentasjon som kreves av styret og må dekke alle omkostninger knyttet til utbyggingen, jfr retningslinjer for loftsutbygging.
- (4) Utbyggingen skal være gjennomført senest 2 år etter kontraktsinngåelse. Hvis utbyggingen ikke er gjennomført innen fristen, kan borettslaget fullføre utbyggingen på utbyggers regning.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Vedlikehold på innsiden av balkonger/plattinger er andelseiers ansvar i sin helhet. Medd innside av balkong menes alle områder som er innenfor balkongens rekkverk. Vedlikeholdet omfatter, men er ikke begrenset til, maling, oljing/beising av alt treverk, utskifting rensing av sluk, snørydding samt annet alminnelig vedlikehold.

Når det gjelder plattingen i første etasje er andelseier ansvarlig for alt vedlikehold av treverk.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.
- (6) Borettslaget har vedlikeholdsansvar for fasade og vil således være ansvarlig for alt vedlikehold utvendig samt reparasjon og utskifting av bærende konstruksjoner i forbindelse med balkong/platting. Dette ansvaret sikres et fast påslag i husleien til de berørte andelseiere.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

(3) Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke, men kan godkjennes av styret, jf. borettslagslovens § 3-5 (4).

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.