

Innkalling til ordinær generalforsamling 2014

# Badebakken Borettslag

Torsdag 5. juni kl. 18.00  
Fellesrommet, Maridalsveien 242

  
For deg og ditt hjem

Badebakken Borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

**Tid og sted: Torsdag 5. juni 2014, 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 2013**

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

### **3. Godtgjørelse til styret**

### **4. Andre saker**

### **5. Valg**

Oslo, den 16.05.2014.

Badebakken Borettslag

**Styret**

**Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.**

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 05.06.2014

**Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

**Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret 2013**

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2013 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2013 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2013, som viser et overskudd på kr. 3.338.832,- anbefales godkjent.

**Sak 3: Godtgjørelse til styret**

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på sameiermøtet.

**Sak 4: Andre saker**

4.1 Betingelser på felles lån

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn**

Fastrenten på våre 4 lån i Husbanken utløper 1. juli 2014. I den forbindelse må Generalforsamlingen ta stilling til følgende:

- a) Velge fastrente eller flytende rente
- b) Beholde, øke eller redusere nedbetalingstid på lånene (nå: nedbetalt i 2018)
- c) Innføring av IN-ordning

Det er flere beboere som etterspør en IN-ordning. IN-ordning er en løsning hvor beboere kan løse ut fellesgjeld knyttet til egen leilighet. Beboere står således fritt til selv å velge egen finansiering i egen bank og velge fastrente eller flytende rente, samt nedbetalingstid.

Ved innbetaling med en IN-ordning trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløp. Som definert i IN- avtalen, gir innbetalingen andelseier et regresskrav (krav på å få dekket et pengebeløp man har betalt på vegne av en annen), i dette tilfelle "fellesgjeld".

Denne avtalen må vedtas på en generalforsamling med vanlig flertall.

De månedlige giroene får egne beløp for renter IN og avdrag IN og borettslaget kan ikke gi fritak for disse beløpene til andelseierne. Beløpene justeres hvert kvartal iht. renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.

Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale.

Terminforfall for lån med IN må være 1.januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Hvis IN skal innføres på et nytt lån eller termindatoene på lånet må endres, må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling. Andelseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr. 30 000, så fremt ikke fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes i senest 1 måned før terminforfall.

Det er tre avtaler som må ligge til grunn for en slik ordning:

- Avtale mellom Usbl og borettslaget
- Avtale mellom långiver og Usbl
- Avtale mellom borettslaget og eier

### Oppsummering

En IN-ordning har følgende konsekvenser:

1. Etableringsgebyr kroner 12 500,- ekskl. mva. (USBL). Engangskostnad for borettslaget.
2. Årlige administrasjonskostnader kroner 5 000,- ekskl. mva. (USBL) for borettslaget.
3. Refinansieringskostnad (slå sammen lån) kroner 6 000,- ekskl mva. Engangskostnad for borettslaget.
4. Lånene som omfattes av IN-ordning må ha flytende rente
5. Kostnad for andelseier pr. nedbetaling kroner 2 000,- ekskl. mva. (USBL)
6. Minimum nedbetaling kroner 30 000,-, så fremt fellesgjeld ikke skal innfris
7. Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale

IN-ordningen har en årlig administrasjonskostnad på 5 000 kroner pr. lån. Styret mener derfor at det er mest hensiktsmessig å slå sammen lånene våre slik at vi ikke får unødige administrasjonskostnader. Lånene har ulik nedbetalingstid men ved å velge løpetid til 2019 vil en ha tilsvarende årlige finanskostnader (avdrag lån + renteutgifter lån) slik det er i dag.

Borettslagets lån:

Lånenr	Långiver	Låneopptak	Restgjeld	Rente p.t.
<b><u>11947823 8</u></b>	<u>Husbanken</u>	<u>01.12.2005</u>	<u>3 052 007,00</u>	<u>3,60</u>
<b><u>11948107 5</u></b>	<u>Husbanken</u>	<u>01.12.2005</u>	<u>3 968 798,00</u>	<u>3,60</u>
<b><u>11948109 1</u></b>	<u>Husbanken</u>	<u>01.12.2005</u>	<u>4 011 393,00</u>	<u>3,60</u>
<b><u>11948400 4</u></b>	<u>Husbanken</u>	<u>01.12.2005</u>	<u>1 329 026,00</u>	<u>3,60</u>
<b><u>12117940282</u></b>	<u>DNB Boligkreditt AS</u>	<u>19.04.2010</u>	<u>1 790 063,76</u>	<u>4,00</u>
12119070889	DNB Boligkreditt AS	13.01.2011	1 059 478,54	4,00

Det er kun lån med understreking som kan slås sammen. Lån 12119070889 er balkonglån og kan ikke slås sammen med de andre lånene.

## Fastrentetilbudene i Husbanken (nom.) for mai 2014

	Fast	Fast	Fast	Fast	Flytende
Terminforfall	3 år	5 år	10 år	20 år	rente*
Månedlig	2,765	3,154	3,832	4,121	2,472
Kvartalsvis	2,771	3,162	3,844	4,135	2,477
Halvårig	2,781	3,175	3,863	4,157	2,485

\*Den flytende renten gjelder i perioden 1. mars til 30. juni 2014.

Særrenten vil til enhver tid være 1% lavere enn den ordinære renten. Særrenten gjelder lån gitt på særlige vilkår gitt fram til 1996.

Effektiv rente vil normalt være 0,1-0,2 prosentpoeng høyere avhengig av lånets størrelse og nedbetalingsvilkår.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå en IN-ordning med banken og Usbl, og slå sammen lånene: 11947823 8, 11948107 5, 11948109 1, 11948400 4 og 12117940282 fra den 01.07.2014. Lånet får flytende rente med løpetid til 2019 noe som gir tilsvarende finanskostnader som i dag. Lånet vil være omfattet av en IN-ordning.

#### Alternativt forslag

Vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå ny fastrenteavtale for nye 3 år med husbanken for lånene 11947823 8, 11948107 5, 11948109 1 og 11948400 4. Lånene beholder dagens nedbetalingsplan og skal således være nedbetalt i 2018.

## 4.2 Avfallsløsning under bakken

Forslagsstiller: Styret

### **Bakgrunn**

Det er flere beboere som påpeker at dagens søppelløsning ikke er god. Spesielt påpekes det at det ofte er rotete og møkkete i søppelhusene, og at det blandes papir og vanlig avfall. I tillegg blir det mye trafikk av større kjøretøyer inn på gangveien, med de farer det innebærer. Generalforsamlingen har tidligere oppfordret styret til å se på muligheter til å få flere sykkelparkeringsplasser innendørs og at en slik løsning bør sees i sammenheng med ny søppelløsning, jamfør generalforsamlingsvedtak i 2012, sak 5.1. Styret har på bakgrunn av dette innhentet pristilbud på søppelløsninger under bakken da vi mener dette er den beste løsningen i dag. Styret har sett på to løsninger som ofte er i bruk:



«Metro undergrunn»

Montert bl.a. i Bjølsen borettslag, tvers over Margarinfabrikken.

Mer informasjon finnes:

[http://www.strombergs-plast.no/metro\\_undergrunn/metro\\_full\\_undergrunn.php](http://www.strombergs-plast.no/metro_undergrunn/metro_full_undergrunn.php)



«Molok»

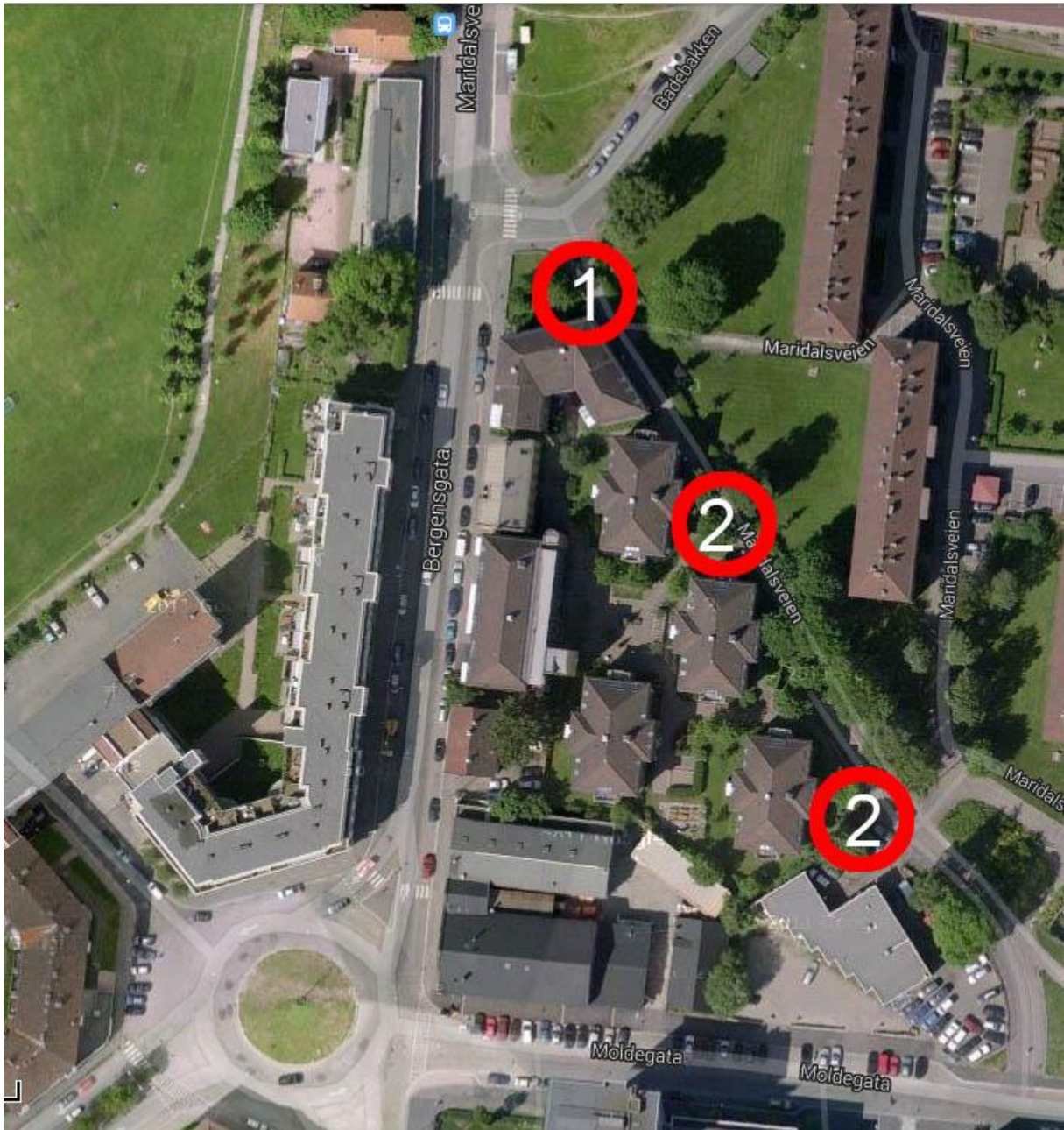
Montert bl.a. i Badebakken sameie.

Mer informasjon finnes:

<http://www.strombergs-plast.no/molok/Molok.php>

Styret har hentet inn pris på «Metro undergrunn» da denne tar minst plass over bakken. Pris for å oppføre Metro undergrunn som erstatning for vår eksisterende søPELLøsning er på ca. 450.000 – 580.000 kroner.

Styret har videre sett på ulike plasseringer av søppelbeholdere, se kart under.



#### Plassering 1:

Plasseres langs gjerdet ved gangveien 242. Dette er den anbefalte plasseringen fra de to tilbydere som har vært på befaring og gitt oss pris. Denne plasseringen gjør at søppelbil ikke trenger å rygge innover gangveien slik søppelbil gjør i dag. Med denne løsningen vil vi kunne beholde begge utehus/søppelhus og kan således benytte dem til f.eks. sykkelparkering ved å lage en sikrere dør m/lås. Denne løsningen krever dog at bl.a. renholdsetaten godkjenner ny plassering.

#### Plassering 2:

Dagens søppelhus rives (ekstra kostnad) og erstattes med f.eks. «Metro undergrunn». Så vidt styret kjenner til vil ikke dette tiltaket kreve spesielle godkjenninger/tillatelser.

**Styrets forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppføre «Metro undergrunn» med plassering 1 samt omgjøring av dagens søppelhus til sykkelparkering under forutsetning av at ny plassering får nødvendige godkjenninger/tillatelser. Sykkelparkeringen er spesielt tiltenkt beboere i 236 og 242 som i dag ikke har låsbar sykkelbod. Skulle styret ikke få nødvendige tillatelser til oppføring gir generalforsamlingen styret fullmakt til å oppføre «Metro undergrunn» som beskrevet under alternativt vedtak 1.

## Alternativt vedtak 1:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppføre «Metro undergrunn» med plassering 2 og oppfordrer styret til å aktivt jobbe videre med oppføring av sykkelboder utendørs.

## Alternativt vedtak 2:

Generalforsamlingen ønsker at styret skal jobbe videre med å finne plass til sykkelboder utendørs og andre alternativer for søppelhåndteringen.

4.3 Utredning av mulig endring av forretningsfører

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn**

Gjennom flere år har vekslende styrer hatt en del negative erfaringer med oppfølgingen fra USBL. Dette har i hovedsak vært feilføringer i regnskap, uvillighet til å rette opp feil, problemer med kommunikasjon og generelle negative erfaringer med bistand. Antakeligvis skyldes dette den svært ekspansive fasen USBL har vært i i de siste år. Det er ikke satt i stein at dette borettslaget må være medlem av USBL. Vi har mulighet til å fristille oss og anskaffe egen forretningsfører. Det finnes flere store aktører i markedet her i Oslo som styret mener vil kunne gi borettslaget bedre service og ytelse. Det er styrets anbefaling at borettslaget utreder muligheten for å gå ut av USBL og finne en ny forretningsfører. Styret mener at et slikt tiltak vil kunne bidra til en mer effektiv og god drift av borettslaget.

**Styrets forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen ber styret om å innhente tilbud fra konkurrerende forretningsførere samt utarbeide en konsekvensrapport for utmelding av USBL. Styret vil deretter legge saken frem på en ordinær- eller ekstraordinær generalforsamling.

4.4 Endring av vedtekter, garasje plasser

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn**

USBL har frarådet styret å flytte garasje plasser mellom andeler fordi det finnes en brøk for beregning av husleie som påvirkes av garasje plass. Brøken ble laget ved stiftelsen av borettslaget. Styret mener derfor at garasje plasser skal følge andelen. Det er kun et fåtall garasje plasser som har blitt flyttet mellom andeler. Styret foreslår at det lages en ny paragraf i vedtektene som regulerer garasje plasser.



**Styrets forslag til vedtak:**  
**2-6 Garasjeplasser og andeler**

- (1) *Garasjeplasser er knyttet til andel og kan ikke kjøpes og selges.*
- (2) *De nye reglene gjelder ikke garasjeplasser som allerede har blitt flyttet mellom andeler før 5. juni 2014.*

4.5 Endring av vedtekter, kjellerboder

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn**

Styret ønsker å tydeliggjøre at kjellerboder i fellesområder skal følge andelen.

**Styrets forslag til vedtak:**

Det lages en ny paragraf i vedtektene, med følgende ordlyd:

**2-7 Boder og andeler**

- (1) *Boder er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke kjøpes eller selges.*
- (2) *Boder kan ikke fremleies eller byttes mellom andeler.*

4.6 Endring av vedtekter, vedlikeholdsplikt

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn**

I forbindelse med utbygging av loftsleilighet og søknader om eksterne anlegg har styret sett behov for å legge til noen punkter rundt vedlikeholdsplikt i vedtektene. De nye vedtektene skal sørge for at andelseiere som får tillatelse til å oppføre eksterne anlegg blir ansvarlig for vedlikehold.

**Styrets forslag til vedtak:**

Vedtektenes «5-2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt» får to nye punkter:

- (9) *Eksterne anlegg som er satt opp av beboer etter godkjennelse fra styret vil ikke utløse vedlikeholdsplikt for borettslaget. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, anlegg som markiser, utvendige persiener, piper og varmluftpumper. Styret vil tinglyse heftelser på eksterne anlegg til andeler for å sikre at ansvarsforholdet følger andelen ved salg.*
- (10) *Godkjente eksterne anlegg kan pålegges fjernet eller flyttet på for andelseiers regning dersom vedlikehold av den generelle boligmassen krever det.*

4.7 Endring av vedtekter, fjerning av Oras' rett på å eie andel

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn**

Etter en gjennomgang av vedtekter har styret funnet ut at vedtektenes «2-1 Andeler og andelseiere» ledd (4) ikke lenger har gyldighet.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Vedtektenes «2-1 Andeler og andelseiere» ledd (4) strykes*

4.8 Endring av vedtekter og husordensregler, oppussing av våtrom

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn**

I dag står det en del om oppussing av våtrom i husordensreglene. Styret mener dette hører hjemme i vedtektene.

**Styrets forslag til vedtak:**

Dagens seksjon d) under «9. Diverse» i husordensreglene flyttes uforandret til vedtektene og blir som følger:

**5-3 Oppussing av våtrom**

- (1) *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.*
- (2) *Dersom det i forbindelse med oppussing av bad er nødvendig å skifte ut eksisterende sluk, 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 arbeidet 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.*

4.9 Endring av husordensregler, ro og orden

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn**

Det har vært klager på støyende arbeider som kutting av fliser, saging, etc ute i fellesarealene i forbindelse med oppussing av leiligheter både på dagtid og kveldstid. Det har også vært klager etter ryddeaksjoner der enkelte beboere har krevet erstatning for hensatte gjenstander som har blitt kastet under dugnader.

**Styrets forslag til vedtak:**

Vedtektenes «2. Ro og orden» får følgende ekstra avsnitt lagt til på slutten av dagens tekst:

*I forbindelse med oppussing kan styret kreve at støyende arbeid som utføres utendørs stanses. Dette inkluderer, men er ikke avgrenset til, fliskutting og saging av materiale. Dette gjelder også arbeider på dagtid hverdager og helge- og helligdager.*

*I forbindelse med oppussing skal alle materialer ryddes vekk så raskt som mulig. Materialer skal fraktes bort fra borettslagets eiendom og ikke kastes i felles søppelanlegg.*

*Gjenstander hensatt på fellesarealer ute og inne inkludert fellesområder i kjellere kan fjernes etter beskjed fra styret. Det kan ikke kreves erstatning for tap i forbindelse med opprydning av gjenstander på fellesarealer.*

4.10 Endring av husordensregler, kjellerareal og boder

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn**

Etter generalforsamlingsvedtaket om å fjerne elektriske stikk i boder, har styret sett behovet for noen ordensregler for bruk av kjellerboder og kjellerarealer.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret foreslår et nytt punkt i husordensreglene:

**14. KJELLERAREALER OG BODER**

- a) Det skal ikke være installert elektriske stikk i kjellerboder pga. brannfare.
- b) Elektriske apparater koblet til felles stikk i kjeller skal ikke forlates uten tilsyn.
- c) Lagring av kjemikalier og brennbare materialer skal følge forskrifter fra DSB.no.
- d) Lagring av gass og eksplosiver i kjellerarealer er forbudt.

4.11 Endring av husordensregler, beboers ansvar ved uaktsomhet.

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn**

Det har vært flere tilfeller av forsikringssaker hvor Borettslaget mener beboer kan anses å ha et ansvar for skadeforløpet. Borettslaget kreves for egenandel i forbindelse med slike forsikringssaker. If forsikringselskap har i år varslet at de må øke forsikringspolisen vår. Styret mener at den enkelte beboer bør få et større ansvar for å dekke egenandel på Borettslagets boligforsikring der det er tydelig at beboer har et ansvar for skadeforløpet.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret foreslår en ny seksjon i husordensreglene, samt at dagens 9 f) slettes.

**15. BEBOERS ANSVAR VED UAKTSOMHET**

*Skader på boligmassen som skyldes andelseiers uaktsomhet og eller brudd på husordensregler og vedtekter vil medføre at andelseier må dekke utgifter borettslaget*

har i forbindelse med skaden. Dette vil typisk innebære at andelseier må betale egenandelen som er utløst i forsikringsaken. Se også vedtekt 5-1 (7) om vedlikeholdsansvar.

#### 4.12 Endring av husordensregler, tekniske bestemmelser

Forslagsstiller: Styret

**Styrets forslag til vedtak:**

«9. DIVERSE» punkt e) i husordensreglene flyttes i sin helhet til nederst i «1. INNLEDNING» i husordensreglene.

#### **Sak 5: Valg**

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på sameiermøtet.

- 5.1 Valg av leder.
- 5.2 Valg av 3 medlemmer til styret.
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 5.4 Valg av valgkomité.

## 901 Badebakken Borettslag

### ÅRSMELDING 2013

Styret har etter generalforsamling 2013 bestått av følgende representanter:

Leder	Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Styremedlem	Geir Sørensen	Maridalsveien 240, 0467 OSLO
Styremedlem	Ragnhild Finnerud	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Styremedlem	Bjørn Halvorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Styremedlem	Tore Hellebust	Maridalsveien 242, 0467 OSLO
Varamedlem	Marte Ericsson Ryste	Maridalsveien 242, 0467 OSLO
Varamedlem	Anita Haslie	Maridalsveien 232, 0467 OSLO

Selskapets styre består av 4 kvinner og 3 menn. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

#### Overdragelse av leiligheter:

5 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

#### Bruksoverlating:

Totalt 6 leiligheter er registrert bruksoverlatt pr 31.12.

#### Juridiske andelseiere:

Selskapet har ved årsskiftet 6 leiligheter eiet av 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 943 792 755. 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. Avtale nr.: 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.

#### HMS

Styret har ivaretatt arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i året som er gått med nødvendige lovpålagte egenkontroller på risikoområder i boligselskapet.

#### Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 3 338 832. Overskuddet tar ikke hensyn til avdrag på lån. Etter avdrag på lån kroner -2 619 215,- samt tilbakeføring avskrivninger på kroner 76 949,- har overskuddet medført en økning av disponible midler på kroner 796 566,-. Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 2 253 875 en endring fra 1 457 309 i 2012. For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskaps-behandling på generalforsamlingen. Felleskostnadene ble oppjustert med 2 % fra 01.01.2014 for å ta hensyn til inflasjon.

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:

Det sittende styret har i denne perioden hatt 9 styremøter og behandlet 68 styresaker, hvorav 43 ble ferdigbehandlet. Styret har organisert to dugnader (vår/høst).

Styret har jobbet med følgende hovedsaker i året som gikk:

#### **Takvinduer**

Alle punkterte glass i takvinduer, totalt 63, har blitt byttet ut i 2013. Arbeidet ble utført av Svendsen Glasservice AS. Dette arbeidet ble bestilt i 2011 men det har vært problematisk å få Svendsen Glasseservice til å starte arbeidet. Vi er svært glad for at vi nå har fått gjennomført utskiftingen.

#### **Utbedringer og vedlikehold**

Styret har fulgt opp utbedringer av diverse mindre saker, blant annet svertesopp i berederrom, reparasjon av dører etter innbruddsforsøk og oppgradering av gjerder.

#### **Kjellerboder**

Styret har fått merket opp alle kjellerboder med leilighetsnummer.

#### **Utarbeidet og signert kontrakt for loftsutbygging**

Andelseier av leilighet 42, Jim Thorsen og Dorian Misceo, har bygget ut loftsarealet over egen leilighet. Styret har fått utarbeidet og signert kontrakt med andelseiere.

#### **Rensing av takrenner**

Styret har fått utført rensing av takrenner på alle tak.

#### **Merking av rømningsveier i M236**

Styret har fått utført merking av rømningsveier i 236.

#### **Problemer med varmtvann i M240**

Etter å ha hatt flere rørleggere på befaring for å identifisere problemer med varmtvannet i 240 fikk styret på eget initiativ identifisert et defekt blandebatteri i en leilighet. Etter utskifting av blandebatteriet ble varmtvannet normalisert.

#### **Utearealet**

Styret fikk utbedret plen rundt M232 våren 2013 etter fasaderehabilitering i 2012 samt rensing av takrenner våren 2013. Det ble også skiftet duk i alle bed og lagt ny bark. Gjerder i borettslaget ble utbedret og malt.

#### **Planforslag/utbygging i Bergensgata 41-43**

Styret har jobbet med et varslet planforslag vedrørende omregulering av nabotomt syd for borettslaget til næring og bolig, Bergensgata 41-43. Borettslaget er varslet om mulig oppføring av nybygg på 8 og 5 etasjer.

#### **Nye kupler på utelys**

Styret har jobbet med å få på plass nye kupler til utelysene. Dette har vært en utfordrende oppgave siden produsent ikke lenger leverer denne type kupler. Nye kupler ble montert våren 2014.

**Nytt takbelegg over svalgang i M236**

Takbelegg på skråtak over svalganen i 236 ble byttet høsten 2013. Gammelt PVC-belegg fra 1987 ble byttet ut med ATB (asfalt takbelegg). Det ble også montert beslag med dryppnese på skråtakets toppunkt.

**Søppelskur/sykkelbod**

Styret har jobbet med planer for utearealet med hensyn på nye sykkelboder og eventuelt ny søppelløsning.

Selskapets vaktmestertjeneste utføres av Vaktmester Andersen AS.

Vi håper at borettslaget fortsatt kan styres med samme entusiasme som før. Til dette trengs imidlertid stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men det er både hyggelig og lærerikt.

Oslo, 1. mai 2014

Jim Thorsen /s/  
Leder

Geir Sørensen /s/  
Styremedlem

Ragnhild Finnerud /s/  
Styremedlem

Bjørg Halvorsen /s/  
Styremedlem

Tore Hellebust /s/  
Styremedlem



Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslag, som viser et overskudd på kr 3 338 832. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, 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 og forretningsfører 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 regnskapsestimatene 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 2013, og av resultater 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 overskuddet 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, 6. mai 2014

**BDO AS**

A handwritten signature in blue ink, reading 'Marianne Hamre'.

Marianne Hamre  
Statsautorisert revisor

## Årsregnskap 2013 Badebakken Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2013	Regnskap 2012
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>1 457 309</b>	<b>2 339 498</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	3 338 832	1 051 468
Tilbakeføring avskrivninger	76 949	45 410
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-291 764
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 619 215	-2 527 392
Endringer i andre langsiktige poster	0	840 090
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>796 566</b>	<b>-882 188</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>2 253 875</b>	<b>1 457 309</b>

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

## Resultatregnskap 2013 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>INNEKTER</b>					
<b>Salgsinntekter</b>					
<b>Leieinntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	6 836 592	6 617 907	6 837 000	6 909 000
<b>Sum leieinntekter</b>		<b>6 836 592</b>	<b>6 617 907</b>	<b>6 837 000</b>	<b>6 909 000</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekter	2	4 790	8 938	5 000	7 000
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>4 790</b>	<b>8 938</b>	<b>5 000</b>	<b>7 000</b>
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 841 382</b>	<b>6 626 845</b>	<b>6 842 000</b>	<b>6 916 000</b>
<b>KOSTNADER</b>					
<b>Lønnskostnader</b>					
Personalkostnader	3	14 523	14 523	15 000	15 000
Styrehonorar	4	103 000	103 000	103 000	106 000
<b>Av- og nedskrivninger</b>					
Avskrivninger	12	76 949	45 410	77 000	77 000
<b>Driftskostnader</b>					
Energikostnader		339 080	506 623	550 000	556 000
Kostnader eiendom/lokaler	5	357 034	353 557	330 000	337 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	519 132	501 032	517 000	547 000
Verktøy, inventar og driftsmaterialer	7	37 442	40 940	30 000	41 000
Reparasjon og vedlikehold	8	808 698	2 412 238	757 000	2 252 000
Revisjonshonorar	9	7 660	7 660	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		128 699	126 079	126 000	131 000
Andre honorarer	10	4 614	263 515	30 000	126 000
Kontorkostnader		1 206	2 451	4 000	4 000
TV/bredbånd		206 118	193 439	200 000	212 000
Kostnader trans.midl/arb.mask/utstyr		2 656	0	0	0
Kontingenter og gaver		25 580	25 300	25 000	25 000
Forsikringer		263 823	240 432	248 000	277 000
Andre kostnader	11	6 689	4 827	6 000	9 000
Andel driftskostnader i sameie		0	78 355	0	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 902 903</b>	<b>4 919 380</b>	<b>3 025 000</b>	<b>4 723 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 938 479</b>	<b>1 707 465</b>	<b>3 817 000</b>	<b>2 193 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekter		38 058	68 423	51 000	3 000
Rentekostnader		637 705	724 420	643 000	508 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>599 647</b>	<b>655 998</b>	<b>592 000</b>	<b>505 000</b>
<b>Resultat etter finansposter</b>		<b>3 338 832</b>	<b>1 051 468</b>	<b>3 225 000</b>	<b>1 688 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		3 338 832	1 051 468	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>3 338 832</b>	<b>1 051 468</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2013 Badebakken Borettslag

	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	12	4 619 994	4 619 994
Bygninger	12	79 317 900	79 317 900
Påkostninger	12	2 752 094	2 752 094
Andre driftsmidler	12	446 798	523 747
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>87 136 786</b>	<b>87 213 735</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		33 142	7 074
Kundefordringer		126	0
Fordringer på Usbl		0	262
Forskuddsbetalte kostnader		317 470	38 770
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		2 136 874	1 581 909
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 487 611</b>	<b>1 628 015</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 624 398</b>	<b>88 841 750</b>

## Balanse 2013 Badebakken Borettslag

	Note	2013	2012
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		8 400	8 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 400</b>	<b>8 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		32 434 352	29 095 520
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 434 352</b>	<b>29 095 520</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>32 442 752</b>	<b>29 103 920</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	16 124 780	18 743 995
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>56 947 909</b>	<b>59 567 124</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		43 447	14 466
Leverandørgjeld		56 985	23 878
Påløpne renter		59 792	68 200
Annen kortsiktig gjeld	14	73 512	64 161
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>233 736</b>	<b>170 705</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 181 646</b>	<b>59 737 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 624 398</b>	<b>88 841 750</b>
Pantstillelser	15	56 947 909	59 567 124

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jim Thorsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Geir Sørensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ragnhild Finnerud  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tore Hellebust  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørg Halvorsen  
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

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

## Noter årsregnskap 2013 Badebakken Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2013	2012
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 420 108	3 301 356
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	3 225 504	3 113 400
3606 Leie hybler/gjesterom	0	11 175
3609 Leie parkering	2 400	1 800
3622 Leietillegg balkonger	188 580	190 176
<b>Sum</b>	<b>6 836 592</b>	<b>6 617 907</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2013	2012
3957 Nøkkelsalg	2 790	8 938
3990 Andre driftsinntekter	2 000	0
<b>Sum</b>	<b>4 790</b>	<b>8 938</b>

### Note 3 - Personalkostnader

	2013	2012
5400 Arbeidsgiveravgift	14 523	14 523
<b>Sum</b>	<b>14 523</b>	<b>14 523</b>

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

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

### Note 4 - Styrehonorar

	2013	2012
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønssystemet	103 000	103 000
<b>Sum</b>	<b>103 000</b>	<b>103 000</b>

## Noter årsregnskap 2013 Badebakken Borettslag

### Note 5 - Kostnader eiendom/ lokaler

	2013	2012
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	83 388	76 431
6340 Heis alarm	931	1 022
6360 Renhold, sanitærartikler	12 154	93
6361 Trappevask v/byrå	144 859	140 246
6362 Skadedyrtryddelse	0	6 000
6391 Snømåking, strøing	90 933	63 286
6392 Containerleie/tømming	24 770	66 479
<b>Sum</b>	<b>357 034</b>	<b>353 557</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2013	2012
6329 Kommunale avgifter	519 132	501 032
<b>Sum</b>	<b>519 132</b>	<b>501 032</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2013	2012
6500 Verktøy og redskaper	1 872	0
6540 Inventar	0	1 137
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	15 079	26 224
6551 Nøkler, låser o.l.	16 231	10 594
6552 Driftsmateriell	1 275	0
6581 Programvare (standardvare)	2 985	2 985
<b>Sum</b>	<b>37 442</b>	<b>40 940</b>



## Noter årsregnskap 2013 Badebakken Borettslag

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2013	2012
6601 Vedlikehold bygg	5 631	38 292
6602 Vedlikehold VVS	61 103	311 172
6603 Vedlikehold elektro	0	41 177
6605 Vedlikehold fellesanlegg	4 050	0
6607 Vedlikehold bad	0	15 000
6608 Vedlikehold varmeanlegg	1 150	0
6610 Andre vaktmestertjenester	3 465	3 163
6611 Vedlikehold heiser	0	20 311
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	212 755	128 810
6619 Dugnadsutbetaling	0	5 250
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	13 272	53 741
6630 Egenandel forsikring	18 000	18 000
6641 Malerarbeider	0	1 635 875
6642 Snekkerarbeid	0	8 428
6643 Glassarbeid/Vindu	322 401	25 304
6644 Fasade/balkonger	6 563	5 250
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	150 344	0
6648 Vedlikehold dører og porter	9 965	102 467
<b>Sum</b>	<b>808 698</b>	<b>2 412 238</b>

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

### Note 9 - Revisjonshonorar

	2013	2012
6700 Revisjonshonorar	7 660	7 660
<b>Sum</b>	<b>7 660</b>	<b>7 660</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

### Note 10 - Andre honorar

	2013	2012
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	-386	14 133
6720 Juridisk honorar	3 000	0
6721 Juridisk honorar Usbl	2 000	0
6730 Teknisk honorar	0	249 382
<b>Sum</b>	<b>4 614</b>	<b>263 515</b>

## Noter årsregnskap 2013 Badebakken Borettslag

### Note 11 - Andre kostnader

	2013	2012
7718 Fellesarrangement	3 487	2 282
7720 Generalforsamling	0	170
7770 Betalingskostnader	2 333	2 373
7790 Andre kostnader	869	0
7795 Husleietap	0	1
<b>Sum</b>	<b>6 689</b>	<b>4 827</b>

### Note 12 - Varige driftsmidler

	Grøntanlegg	Tomter Boligeiendommr		Balkonger	Sykkelstativ	Lekeplass
Anskaffet i år :	2006	1988	1988	2005	2012	2012
Antatt levetid i år :	20				5	5
Akkumulert kostpris 01.01 :	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
+ Tilgang i 2013 :	0	0	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
= Samlede avskrivinger 01.01 :	110 269	0	0	0	8 750	18 064
+ Avskrivinger i 2013 :	18 596	0	0	0	15 000	43 353
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivinger 31.12:	128 865	0	0	0	23 750	61 416
Bokført 31.12:	240 201	4 619 994	79 317 900	2 752 094	51 250	155 348

Boligselskapets eiendommer er forsikret i "if..." skadeforsikring. Polise nr.: SP586886.

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

## Noter årsregnskap 2013 Badebakken Borettslag

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS
<b>Lånenummer:</b>	<b>11948109 1</b>	<b>11948107 5</b>	<b>11947823 8</b>	<b>11948400 4</b>	<b>12117940282</b>	<b>12119070889</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1988	1988	1988	1989	2010	2011
Rentesats:	3.6 %	3.6 %	3.6 %	3.6 %	4 %	4 %
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:	5 080 965	5 027 012	3 866 925	1 645 031	1 856 487	1 267 575
Avdrag i perioden:	797 172	788 708	607 666	235 518	52 612	137 539
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 283 793</b>	<b>4 238 304</b>	<b>3 259 259</b>	<b>1 409 513</b>	<b>1 803 875</b>	<b>1 130 036</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	96 225	1 504 978	355 488

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11947823 8	1	74 373	74 373
	1	64 501	64 501
	1	47 387	47 387
	2	47 223	94 446
	4	47 108	188 432
	8	46 936	375 488
	1	46 510	46 510
	1	46 502	46 502
	4	46 469	185 876
	2	45 003	90 006
	3	44 880	134 640
	7	44 683	312 781
	2	44 241	88 482
	1	43 036	43 036
	1	42 586	42 586
	1	40 775	40 775
	3	39 292	117 876
	3	39 046	117 138
	4	37 064	148 256
	5	36 802	184 010
	2	34 885	69 770
	2	33 779	67 558
	6	32 632	195 792
	1	32 304	32 304
	1	31 550	31 550
	1	30 067	30 067
	2	29 699	59 398
	1	29 690	29 690
	1	28 347	28 347
	8	27 437	219 496
	2	26 094	52 188
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948107 5	1	96 714	96 714

## Noter årsregnskap 2013 Badebakken Borettslag

### Langsiktig gjeld

	1	83 877	83 877
	1	61 621	61 621
	2	61 408	122 816
	4	61 259	245 036
	8	61 035	488 280
	1	60 481	60 481
	1	60 470	60 470
	4	60 428	241 712
	2	58 521	117 042
	3	58 361	175 083
	7	58 105	406 735
	2	57 530	115 060
	1	55 964	55 964
	1	55 378	55 378
	1	53 024	53 024
	3	51 095	153 285
	3	50 776	152 328
	4	48 197	192 788
	5	47 856	239 280
	2	45 364	90 728
	2	43 925	87 850
	6	42 434	254 604
	1	42 008	42 008
	1	41 027	41 027
	1	39 099	39 099
	2	38 620	77 240
	1	38 609	38 609
	1	36 862	36 862
	8	35 679	285 432
	2	33 932	67 864
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948109 1	1	97 752	97 752
	1	84 777	84 777
	1	62 282	62 282
	2	62 067	124 134
	4	61 916	247 664
	8	61 690	493 520
	1	61 130	61 130
	1	61 120	61 120
	4	61 076	244 304
	2	59 149	118 298
	3	58 987	176 961
	7	58 729	411 103
	2	58 148	116 296
	1	56 565	56 565
	1	55 972	55 972
	1	53 593	53 593
	3	51 644	154 932
	3	51 321	153 963
	4	48 715	194 860
	5	48 370	241 850
	2	45 850	91 700

## Noter årsregnskap 2013 Badebakken Borettslag

### Langsiktig gjeld

	2	44 397	88 794
	6	42 889	257 334
	1	42 458	42 458
	1	41 468	41 468
	1	39 519	39 519
	2	39 034	78 068
	1	39 023	39 023
	1	37 257	37 257
	8	36 062	288 496
	2	34 296	68 592
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948400 4	1	32 164	32 164
	1	27 894	27 894
	1	20 493	20 493
	2	20 422	40 844
	4	20 373	81 492
	8	20 298	162 384
	1	20 114	20 114
	1	20 110	20 110
	4	20 096	80 384
	2	19 462	38 924
	3	19 409	58 227
	7	19 324	135 268
	2	19 133	38 266
	1	18 612	18 612
	1	18 417	18 417
	1	17 634	17 634
	3	16 993	50 979
	3	16 886	50 658
	4	16 029	64 116
	5	15 915	79 575
	2	15 086	30 172
	2	14 608	29 216
	6	14 112	84 672
	1	13 970	13 970
	1	13 644	13 644
	1	13 003	13 003
	2	12 844	25 688
	1	12 840	12 840
	1	12 259	12 259
	8	11 866	94 928
	2	11 285	22 570
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117940282	1	41 163	41 163
	1	35 699	35 699
	1	26 227	26 227
	2	26 136	52 272
	4	26 073	104 292
	8	25 977	207 816
	1	25 742	25 742
	1	25 737	25 737
	4	25 719	102 876

## Langsiktig gjeld

	2	24 907	49 814
	3	24 839	74 517
	7	24 730	173 110
	2	24 486	48 972
	1	23 819	23 819
	1	23 570	23 570
	1	22 567	22 567
	3	21 747	65 241
	3	21 611	64 833
	4	20 513	82 052
	5	20 368	101 840
	2	19 307	38 614
	2	18 695	37 390
	6	18 060	108 360
	1	17 879	17 879
	1	17 462	17 462
	1	16 641	16 641
	2	16 437	32 874
	1	16 433	16 433
	1	15 689	15 689
	8	15 186	121 488
	2	14 442	28 884
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119070889	17	61 479	1 045 143
	2	42 450	84 900

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 14 - Annen kortsiktig gjeld**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
2450 Gjeld mellomregning	0	-310
2932 Skyldig revisorhonorar	3 830	3 830
2937 Påløpte energikostnader	69 682	60 641
<b>Sum</b>	<b>73 512</b>	<b>64 161</b>

**Note 15 - Pantstillelser**

	<b>Bokført verdi pr. 31.12.2013</b>
Bokført langsiktig gjeld	16 124 780
Innskuddskapital	40 823 129
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>56 947 909</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>86 689 988</b>

## Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 400	0	8 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8 400</b>	<b>0</b>	<b>8 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	29 095 520	3 338 832	32 434 352
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>29 095 520</b>	<b>3 338 832</b>	<b>32 434 352</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>29 103 920</b>	<b>3 338 832</b>	<b>32 442 752</b>



## **HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG**

(Sist endret på generalforsamling 23. mai 2013)

### **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 badrom 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.
- 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, klosetter 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, RETTELSE 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 husordensreglenes 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. 250,- 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5 VEDLIKEHOLD**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, 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. Med 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 framtrede 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.