

Innkalling til ordinær generalforsamling

# Badebakken borettslag

Onsdag 3. juni 2015 kl. 18.00

Fellesrommet, Maridalsveien 242



Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag

**Tid og sted: Onsdag 3. juni 2015, 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 2014**

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

### **3. Godtgjørelse til styret**

### **4. Andre saker**

- 4.1 Salg/kjøp av garasjeplasser
- 4.2 Valg av forretningsfører
- 4.3 Avfallsløsning under bakken
- 4.4 Endring av ordensregler – Ro og orden
- 4.5 Kollektiv avtale GET

### **5. Valg**

Oslo, den 21. mai 2015

Badebakken borettslag

**Styret**

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 03.06. 2015.

**Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

**Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret 2014**

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2014 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2014 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2014, som viser et resultat etter finansposter på kr 3.187.749,-, anbefales godkjent.

**Sak 3: Godtgjørelse til styret**

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

**Sak 4: Andre saker**

4.1 Salg/kjøp av garasjeplasser

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn**

Styret har fått jurist ved USBL til å se på lovlighet av å selge/kjøre garasjeplasser mellom andelseiere i borettslaget, se vedlegg 1. Det er etter en grundig vurdering konkludert at det ikke virker lovstridig at styret kan godkjenne salg og kjøp av garasjeplasser. Et kjøp og salg krever et salgs-/kjøpsdokument som bør inneholde:

- a) Alle kostnader knyttet til overdragelsen dekkes av andelseierne, dvs. kjøper og selger.
- b) Endring av fordelingsnøkkelen mellom andelene
- c) Krav om skriftlig samtykke fra alle som har pantessikkerhet i selgers andel.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret anbefaler at kjøp og salg av bruksrett til garasjeplasser legges til vedtekter.

**2-7 Salg og kjøp av garasjeplasser**

- (1) *Andelseiere kan kjøpe og selge garasjeplasser seg imellom etter samtykke fra styret.*
- (2) *Alle kostnader knyttet til overdragelsen dekkes av andelseierne, dvs. kjøper og selger.*
- (3) *Styret sørger for endring av fordelingsnøkkelen mellom andelene.*

- (4) Selger må fremlegge skriftlig samtykke fra alle som har pantesikkerhet i selgers andel.
- (5) En andel kan kun ha bruksrett til 1 - én - garasjeplass. Dette gjelder også dersom andelseier erverver en ekstra bruksrett ved sammenslåing av leiligheter, i slike tilfeller må den ekstra bruksretten til garasjeplass selges innen 12 måneder.
- (6) Andelseiere med garasjeplass kan leie ut garasjeplassen. Før utleie må styret få informasjon om leietakers navn, registreringsnummer på kjøretøy samt telefonnummer. Andelseier står rettslig ansvarlig for bruken av plassen selv om plassen er utleid.

**Alternativt forslag til vedtak:**

Samme som over, men

- (5) En andel kan kun ha bruksrett til maksimalt 2 - to - garasjeplasser.

4.2 Valg av forretningsfører

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn**

Styret fikk i oppdrag av generalforsamlingen 2014 å utrede dagens forretningsførertilbud samt innhente priser fra andre tilbydere.

Dagens forretningsførertilbud har ved flere anledninger blitt oppfattet levert med utilfredsstillende kvalitet. Styret har flere eksempler på at vi har fått råd og opplysninger som i ettertid har vist seg å være mangelfulle eller uriktige. Dette har medført mye ekstraarbeid for styrets medlemmer. Styret har erfart at det har vært utfordringer å få god og riktig bokføring samt at posteringer av regnskapet noen ganger har vært oppfattet som tilfeldig. Bilag har f.eks. vært ført på ulike poster fra det ene regnskapsåret til det neste.

Kommunikasjonen med rådgiver og andre tjenestepersoner i USBL har heller ikke fungert optimalt. Dette ble tatt opp på med USBL på et møte i januar i år, der begge parter ble enige om å fokusere mer på gjensidig kommunikasjon for å sikre en god rådgivningstjeneste. Styrets oppfatning er at intensjonen fra møtet har blitt fulgt opp, og at kommunikasjonen har fungert bedre denne våren.

USBL sin nettløsning oppleves som god av de som bruker dette aktivt, selv om det er noen svakheter med et nettbasert meldingssystem.

Styret har vurdert forretningsførertilbud fra andre aktører, men har kun valgt å innhente pris fra OBOS. Årsaken til dette er at styret har behov for tjenester fra en stor forretningsfører som kan levere en rekke tjenester: Gode nettløsninger, elektronisk fakturabehandling, bredt tilbud av rådgivere (advokater, bygg, teknisk, regnskap, etc.)

Styrets vurdering er at det er OBOS som er en reell konkurrent til USBL når det gjelder å kunne levere en slik komplett løsning, og vi har derfor innhentet et tilbud fra dem. Styret har også hatt møter med OBOS der flere av styrets medlemmer har fått demonstrert ulike løsninger, som elektronisk fakturabehandling, nettløsninger/meldingssystemer, forsikringsordninger, rådgivertjenester etc.

Dette er pristilbudene slik de forelå når vi begynte forberedelsen av saken.

- Pris for forretningsfører USBL: Kr. 167 236 inkl. mva.
- Pris for forretningsfører OBOS: Kr. 112 500 inkl. mva.

USBL har i etterkant av saksforberedelsen kommet med forslag til ny forretningsfører avtale der de matcher prisen til OBOS og der det går klarere frem hva vi som borettslag kan forvente av dem. De to tilbyderne har dermed identisk pristilbud.

#### Vurdering:

Begge forretningsførere har webtjenester, HMS-systemer og vil bistå oss i de typiske forretningsføreropp-gaver tilknyttet økonomi og administrasjon av borettslaget. Et forretningsførerbytte vil påføre styret en del ekstra arbeid. Styret har diskutert saken grundig og flertallet i styret ønsker å bytte forretningsfører til OBOS med grunnlag i punktene nevnt ovenfor. Merk at dersom vi vedtar å bytte til OBOS er det kun forretningsførertjenesten som vil endre seg, borettslaget vil fortsatt være tilknyttet USBL og forkjøpsrettsreglene vil være som før.

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

Borettslaget sier opp sin nåværende avtale med USBL om forretningsførertjeneste og inngår avtale med OBOS fra januar 2016.

### 4.3 Avfallsløsning under bakken

Forslagsstiller: Styret

#### **Bakgrunn**

Styret la på generalforsamlingen i 2014 frem et forslag til søppelhåndteringsløsning, men generalforsamlingen vedtok at ytterligere utredninger var ønsket.

Dette er bakgrunnen for ønsket om en ny søppelhåndteringsløsning slik den ble presentert for generalforsamlingen i 2014:

*«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 mer 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 vurderer først og fremst alternative søppelhåndteringsløsninger. Styret har hovedsakelig vektlagt problemer med rot, lukt og hensetting. Styret vurderte først hvorvidt man kunne utbedre eksisterende søppelskur. Dette er presentert i punkt 1. I punkt 2 presenterer vi et alternativ som innebærer innkjøp av nytt avfallssystem.

#### **1. Lås på søppelskur.**

Å installere lås på søppelskuret vil forhindre ferdsel i søppelskuret fra andre enn borettslagets beboere. Et viktig punkt med dette alternativet er at vi deler søppelhåndtering med UngBo, og UngBo må derfor også gis tilgang til



søpleskuret. Dette tiltaket vil dermed kun redusere rot i søppelhuset dersom rotet er skapt av utenforstående. Styret oppfatter at gjensettingen av store gjenstander i og utenfor søppelhuset i hovedsak er forårsaket av personer i borettslaget og/eller UngBo.

## 2. Innkjøp av nytt nedgravd avfallssystem.

De nye avfallssystemene vi har vurdert er nedgravde systemer. De er fysisk mindre dominerende enn eksisterende søppelskur og i tillegg avgir de mindre lukt siden søppelet er lagret under bakken der det er kaldere. Vi har vurdert tre alternative nedgravde avfallsløsninger:

### **Molok classic:**

Runde avfallsbrønner med en diameter på 1.7 meter og et volum på 5 kubikk. De stikker 1.2 meter over bakken, og er blant annet montert i Badebakken sameie. Mer informasjon finnes på <http://www.strombergs-plast.no/produkter/molok-den-originale-avfallsbronnen/>



«Molok Classic»

### **Molok Domino Modulsystem:**

Firkantete avfallsbrønner på 3 eller 5 kubikk. De stikker 1,12 meter over bakken. Dette systemet er noe mer plassbesparende enn de runde avfallsbrønnene. De er også mer fleksible fordi de kan deles opp i kamre slik at samme brønn kan ta både papir og annet avfall. Mer informasjon finnes på: <http://www.strombergs-plast.no/produkter/molok-domino-modulsystem-avfall-bakken/>



«Molok Domino Modulsystem»

### **Metro undergrunn:**

Særdeles plassbesparende da mesteparten av avfallssystemet er under bakken. Systemet plasseres innenfor en kvadrat med sider på 167 cm. Den tilbys i 3,4 og 5 kubikk. Slikt system er montert i Bjølsen borettslag, tvers over

Margarinfabrikken. Mer informasjon finnes på: <http://www.strombergs-plast.no/produkter/metro-undergrunnscontainer-2/>



### **Oppsummering av alternativene:**

Den første løsningen, altså lås på søppelskur, er klart rimeligere enn om vi skulle satse på de nedgravbare alternativene. Vi frykter imidlertid at denne løsningen ikke vil fjerne problemet med at "uhåndterlig" avfall dumpes ved eller i umiddelbar nærhet av søppelskurene. Erfaringer vi har innhentet fra borettslag med nedgravbare løsninger, og også gjennom egen observasjon av disse, tyder på en klar reduksjon av problemet med igjensetting av slikt avfall. Det virker imidlertid som det er slik at jo større volum over bakken desto mer søppel plasseres ved siden av. Med andre ord er «Metro undergrunn» bedre egnet til å forebygge dette problemet enn det «Molok-systemene» er. For alle de nedgravbare løsningene gjelder at de avgir mindre lukt og har bedre hygiene enn de eksisterende søppelskurene. Hvis generalforsamlingen ønsker en nedgravbar løsning anbefaler derfor Styret at vi går for Metro Undergrunn.

Pris for å oppføre Metro undergrunn som erstatning for vår eksisterende søppelløsning er på ca. 450.000 – 580.000 kroner.

Generalforsamlingen står dermed overfor et valg med tre alternativer:

- Beholde eksisterende søppelhus
- Forbedre eksisterende søppelhus med lås
- Gå til innkjøp av et nytt søppelhåndteringsanlegg.

Dersom generalforsamlingen ønsker å gå for nytt søppelhåndteringsanlegg må det vurderes hvor dette skal plasseres. Det må også tas en avgjørelse om eksisterende søppelhus skal rives eller bli bygget om til sykkelskur.

### **Plassering av søppelsystem:**

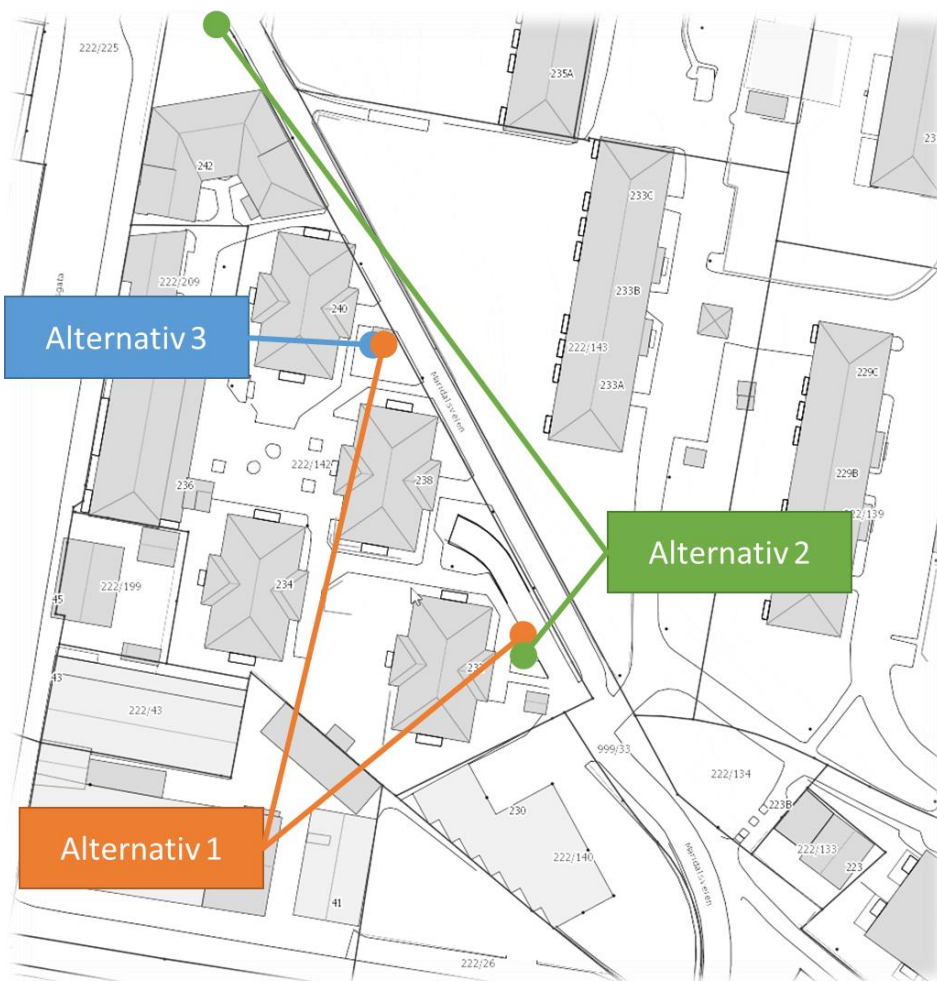
Følgende punkter er tatt med i vurdering av plassering:

- Ifølge Oslo kommunes reglement skal ingen beboere ha mer enn 100 meter fra hovedinngangsdøren til avfallsbeholder. Dette betyr at dersom vi ønsker en samlet plassering av all søppelhåndteringen, er det kun området ved søppelhuset utenfor 240 som innfrir dette kravet.

- Renovasjonsetaten ønsker ikke å bruke løftekroken nær parkerte biler, og det er derfor ikke mulig å plassere søppelhåndtering der søppelskuret nå står utenfor 232.
- Bilene som henter søppel fra nedgravde anlegg har per dags dato kun en sjåfør og de kan derfor ikke rygge på gangstien. En plassering utenfor 240 medfører at vi må erstatte de eksisterende betongblomsterkassene utenfor 242 med en bom slik at søppelbilen kan kjøre igjennom.

Det finnes derfor slik styret ser det følgende mulige alternative plasseringer:

1. Ny plassering foran 232 der det graves ned avfallsløsning der det per dags dato står et sykkelstativ og kasser til strøsand, i tillegg til foran 240 som før.
2. Ny plassering foran 232 og plassering i enden av 242. Her er det to muligheter.
  - a. Plassering helt i kanten av gressplen mot busstoppet. Dette tar noe av stakittgjerdet og litt av gressplen men dersom man velger Metro undergrunn er fotavtrykket over bakken minimalt.
  - b. Plassering på gangstien der betongblomsterkassene står i dag.
3. Alle avfallsbeholderne plasseres utenfor 240.





**Vurdering:**

Generalforsamlingen må først avgjøre om de ønsker en løsning med de eksisterende søppelskurene med lås, eller nye nedgravde løsninger. Det første alternativet er det klart rimeligste, men vil etter Styrets oppfatning ikke løse problemene knyttet til hensetting av ukurant avfall. Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen velger ett av de nedgravde alternativene.

Både alternativ 1 og 3 medfører installasjon av bom. Alternativ 1 og 2 innebærer også at vi må grave på to steder, noe som vil medføre høyere kostnader. I tillegg er det en fare for at det ene avfallspunktet fylles opp raskere enn det andre, noe som kan medføre at søppelet må hentes oftere enn dersom all søppelhåndteringen er på et sted. Dette vil igjen medføre høyere omkostninger for borettslaget.

Når det kommer til alternativ 2 er begge alternativene forbundet med en viss usikkerhet da de innebærer graving i Maridalsveien; alternativ a) på fortauet og alternativ b) på gangveien. Dette vil kreve polititillatelse, og avhenger også av at det ikke går underjordiske kabler der. Alternativ 2a medfører også at noe av eksisterende opparbeidet grøntareal vil bli påvirket, og alternativ 2b altså at gangveien blir noe «sperret». Hvis generalforsamlingen likevel ønsker å gå videre med alternativ 2, anbefaler Styret alternativ 2a, fordi dette blir den mest diskrete løsningen av de to.

Etter en totalvurdering av de ulike alternativene anbefaler derfor Styret alternativ 3. Dette er den økonomisk mest fornuftige løsningen både på kort sikt (krever bare en graveprosess og innkjøp av færre nedgravde søppelsystemer), og på lang sikt (færre avhenteringer av søppel). En mulig negativ konsekvens av både alternativ 1 og 3 er at det krever en bom i begge ender av gangveien. Dette vil kunne føre til mer trafikk hvis bommene ikke lukkes, men Styrets ambisjon er å finne en løsning som i størst mulig grad hindrer dette.

Når det gjelder valg av søppelhåndteringssystem vil Styret anbefale Metro undergrunn. Det er den mest plassbesparende løsningen, og samtidig den løsningen vi har mest tro på at er egnet til å forhindre at ukurant søppel gjensettes.

**Styrets forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar å gå til innkjøp av Metro undergrunn som skal plasseres utenfor 240. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta en avgjørelse på hvorvidt eksisterende søppelskur kan brukes som sykkelboder eller om de bør fjernes.

**Alternativt forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen ønsker at styret endrer eksisterende søppelskur for å bedre bruken.

4.4 Endring av ordensregler – Ro og orden

Forslagsstiller: Gunnar Amundsen, Maridalsveien 234

**Bakgrunn**

Det er utstrakt bruk av bruk av sentrifuge på natten. Det ble vedtatt på generalforsamling i 1995 at vaskemaskin eller tørketrommel ikke skulle være tillatt etter kl. 22.00, men dette vises ikke i husordensreglene.

**Styrets forslag til vedtak:**

Første setning i punkt 2 i ordensreglementet endres til:

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, vaskemaskin, tørketrommel eller forårsake annen støy som sjenerer øvrige boliger.

**4.5 Kollektiv avtale GET**

Forslagsstiller: Styret

**Bakgrunn:**

Vi har kollektiv avtale med GET der hver beboers andel er 221,- kroner per måned. Dette inkluderer tjenesten Digital TV (startpakke med 20 faste pluss 20 valgfrie kanaler) og en HD-dekoder. GET tilbyr også HD-dekoder med opptaksfunksjon (HD-PVR) for 99,- kroner ekstra pr. mnd og 29 andelseiere har i dag inngått en avtale om HD-PVR. GET tilbyr også internett og flere beboere benytter seg av internett fra GET. For de som benytter seg av bredbånd, betaler disse 299 kroner per måned for 5/2 Mbit internett. Totalprisen for en beboer med både HD-PVR og 5/2 Mbit internett vil dermed være totalt 619,- kroner per måned.

GET har kommet med to nye tilbud om kollektiv avtale for Badebakken borettslag.

1. Oppgradering til HD-PVR-dekoder for alle beboere uten ekstra kostnad. Hver andel vil betale 221 kroner som før, og inkluderer pakken Digital TV med det samme TV-tilbudet som før samt en HD-PVR-dekoder.
2. Oppgradering til HD-PVR-dekoder, samme TV-tilbudet som før samt 5/2 mbit internett til alle beboere. Denne løsningen vil gi en økt kostnad på 49,- kroner per måned per andel. De beboere som har oppgradert til HD-PVR-dekoder samt betaler for internett gjennom GET (5/2 Mbit) vil spare opptil 349,- kroner per måned i forhold til dagens avtale. De som har oppgradert til HD-PVR-dekoder vil spare 50,- kroner per måned mot dagens avtale. Internett kan oppgraderes til høyere hastigheter gjennom individuelle avtaler med GET (eller gjennom en annen leverandør av internett). Kostnader knyttet til oppgradering til høyere internetthastigheter må hver andelseier dekke individuelt.

Begge tilbudene over gir det samme TV-tilbudet som før (20 + 20) samt oppgradering til HD-PVR.

Her er en oversikt over priser for internett fra både GET og HomeNet:

GET			
Abonnement	Hastighet Mbit/s	Pris pr. mnd	Veiledende pris
Kollektiv S	5/2	49	-
S 20	20/2	318	399
M 50	50/5	378	499
L 100	100/5	418	599
XL 150	150/20	618	899
HomeNet			
Abonnement	Hastighet Mbit/s	Pris pr. mnd	Veiledende pris
30	30/30	299	
50	50/50	345	
70	70/70	395	
100	100/100	445	

Styret ønsker å presisere at f.eks internett fra HomeNet i dag er rimeligere og har raskere hastigheter enn GET selv om vi inngår avtale om et kollektivt tilbud, se tabell over.

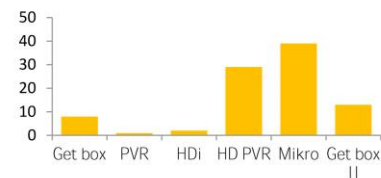
Oversikt over andeler knyttet til GET-internett:

## BADEBAKKEN BORETTSLAG

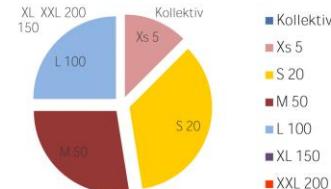
Husstander: 81

09.04.2015

TV Dekodere



Bredbånd



Digital-TV

100 %

Gammel Get box

8 stk.

HD PVR

29 stk.

Bredbånd

52 %

≥ S 10

88 %

Snitthastighet

29,0 Mbit

Produkt

Antall

Prosent

Kollektiv	0	0 %
Xs 5	5	6 %
S 20	14	17 %
L 15 (!)	2	2 %
M 50	11	14 %
L 100	10	12 %
XL 150	0	0 %
XXL 200	0	0 %
Ekstra opplasting	0	0 %

**Konklusjon:**

Det er styrets totale vurdering at det ikke blir billigere for de fleste andelseiere med en felles kollektiv avtale med internett fra GET, se oversikt over. Styret anbefaler derfor at det inngås en ny kollektiv avtale med TV og HD-PVR-dekoder, uten kollektiv avtale om internett.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret får fullmakt til å inngå avtale med GET som omfattes av tilbud 1. Avtalen medfører oppgradering av gjeldende kollektive avtale til en pakke med Digital TV (20 faste + 20 valgfrie kanaler) samt HD-PVR-dekoder til samme pris som i dag.

**Alternativt forslag til vedtak:**

Styret får fullmakt til å inngå avtale med GET som omfattes av tilbud 2. Avtalen medfører oppgradering av gjeldende kollektive avtale til en pakke med Digital TV (20 faste + 20 valgfrie kanaler) samt HD-PVR-dekoder og 5/2 Mbit internett. Avtalen medfører en prisøkning på 49,- kroner pr. andelseier pr. mnd., totalt ca. 48000,- kroner pr. år. Styret sørger for å dekke den økte kostnaden gjennom økning av felleskostnadene.

**Sak 5: Valg**

Valgkomitéens innstilling blir lagt frem på generalforsamlingen.

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

## 901 Badebakken Borettslag

### Årsmelding 2014

Styret har etter generalforsamling 2014 bestått av følgende representanter:

	Navn	Adr.:
Styreleder	Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Styremedlem	Stein Helmer Bjørnbekk	Maridalsveien 234, 0467 OSLO
Styremedlem	Tore Hellebust	Maridalsveien 242, 0467 OSLO
Styremedlem	Siv-Elisabeth Skjelbred	Maridalsveien 234, 0467 OSLO
Styremedlem	Geir Sørensen	Maridalsveien 240, 0467 OSLO
Varamedlem	Khadra Hussain Gulaid	Maridalsveien 232, 0467 OSLO
Varamedlem	Elin Svarstad	Maridalsveien 236, 0467 OSLO

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

### Overdragelse av leiligheter

12 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

### Bruksoverlating

Totalt 7 leiligheter er registrert bruksoverlatt pr 31.12.

### Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12. 1 juridisk andelseier.

### 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/Internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i boligselskapet. I året som er gått er det utført lovpålagte egenkontroller på disse risikoområder i boligselskapet:

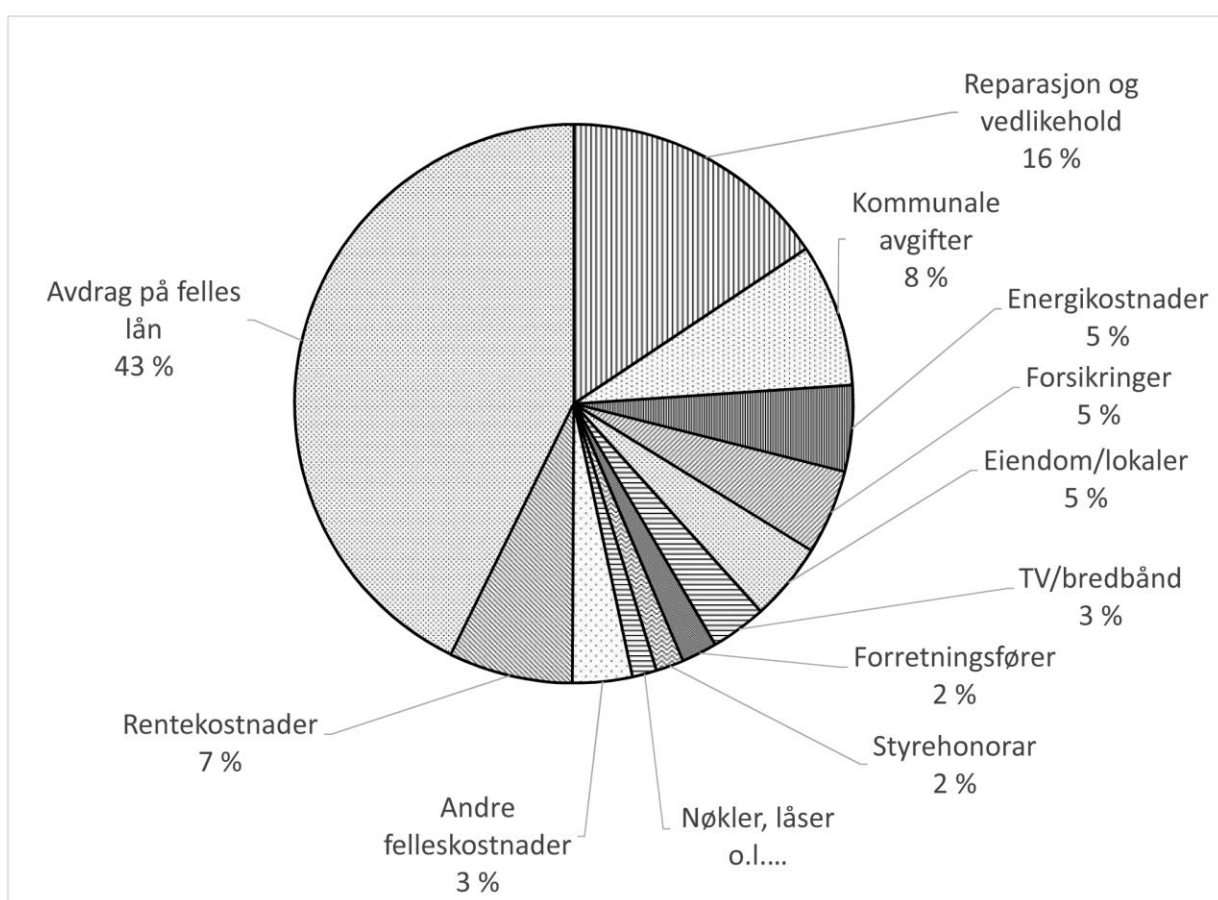
- Egenkontroll bygninger, inkludert garasje
- Ekstern kontroll av heis
- Egenkontroll av lekeplass en gang i måneden.

### Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



Kostnader og avdrag	Borettslaget	Snitt/andel/år	Snitt/andel/mnd	Forklaring
<b>Totalt</b>	<b>6 585 798</b>	<b>78 402.36</b>	<b>6 533.53</b>	
Reparasjon og vedlikehold	1 029 538	12 256.40	1 021.37	Elektro, vinduer, VVS, grunnarb., grønt
Kommunale avgifter	546 162	6 501.93	541.83	
Energikostnader	328 368	3 909.14	325.76	Varmtvann, oppv. garasje og oppg.
Forsikringer	322 652	3 841.10	320.09	
Eiendom/lokaler	298 003	3 547.65	295.64	Vaktmester, trappevask, containere
TV/bredbånd	211 216	2 514.48	209.54	
Forretningsfører	136 016	1 619.24	134.94	
Styrehonorar	106 000	1 261.90	105.16	
Nøkler, låser o.l.	93 064.00	1 107.90	92.33	
Andre felleskostnader	227 695	2 710.65	225.89	Teknisk/juridisk honorar, kontingenter
Rentekostnader	472 522	5 625.26	468.77	
Avdrag på felles lån	2 814 562	33 506.69	2 792.22	



Figur 1. En oversikt over kostnader for regnskapsåret 2014.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr. 3.187.749,-. Overskuddet inkluderer ikke avdrag på lån. Etter avdrag på lån, med kr. -2 814 562, hadde borettslaget et reelt overskudd med kr. 373.187,-. Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr. 2.704.010,-. For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskaps-behandling på generalforsamlingen. Felleskostnadene ble oppjustert med 2,5 % fra 01.01.2015.

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 12 styremøter og behandlet 46 saker, samt fulgt opp ti faste sakspunkter, som for eksempel økonomi og HMS. Det har i perioden vært avholdt én ekstraordinær generalforsamling. Styret har jobbet med følgende hovedsaker i året som gikk:

- Byttet fliser i øvre svalgang i M236. I sommer ble de gamle flisene fjernet. Svalgangen fikk nytt fall og flislagt. Dette har forhindret dannelse av vanddammer som fryser til is på vinteren og stoppet at vann trekker inn i utebodene.
- Rensing av ventilasjonskanaler i alle bygg. Firma har vært inne og sjekket og rensset i alle leiligheter. Beboere med ventilatorer som ikke er tilpasset fellesanlegget har fått pålegg om å bytte disse.
- Styret fikk fjernet stikkontakter i private boder. Nye stikkontakter med tidsavbrudd har blitt satt opp i fellesområde i kjeller slik at beboere kan bruke dem til elektriske verktøy, m.m.
- Styret har gått til innkjøp av SMS-løsning der vi kan sende ut meldinger til beboere, fordelt på gruppetilhørighet som for eksempel hvilken blokk de bor i, eller om de har garasje plass.
- Belegningssteinen på gårdsplassen og gangveiene har blitt spylt rene og fugesand har blitt byttet ut.
- Forarbeid til prosjekt for oppgradering av oppganger.
- Planlegging av ny løsning for søppelhåndtering.
- Gjennomgang og opprydning i vedtekter og husordensregler.
- Evaluering av forretningsfører.
- Det har blitt arrangert to dugnader, høst og vår. Det var godt oppmøte begge gangene. Grøntkomiteen har lagt ned stor innsats både på dugnaden og i arbeider med grøntområdet.
- Oppfølging av plansaken for Bergensgata 41/43, i godt samarbeid med beboerkomiteen, der enkelte har lagt ned stor innsats. Styreleder har samarbeidet med andre styreledere i borettslagene i nærheten, og komiteens medlemmer har skrevet brev til politikere og deltatt på politiske møter, og også hatt bydelens politikere på befarings.
- Arbeidet med saken om IN-ordning. IN-ordning ble vedtatt avsluttet på ekstraordinær generalforsamling.

Oslo, 28. april 2015

Jim Thorsen /s/  
Styreleder

Siv-Elisabeth Skjelbred /s/  
Styremedlem

Stein Helmer Bjørnbekk /s/  
Styremedlem

Geir Sørensen /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 3 187 749. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 regnskapskikk 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 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 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 2015

**BDO AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Marianne Hamre'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

## Årsregnskap 2014 Badebakken Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>2 253 875</b>	<b>1 457 309</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	3 187 749	3 338 832
Tilbakeføring av avskrivning	76 949	76 949
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 814 562	-2 619 215
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>450 135</b>	<b>796 566</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 704 010</b>	<b>2 253 875</b>

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



## Resultatregnskap 2014 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>INNTEKT</b>					
<b>Salgsinntekt</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	6 907 992	6 836 592	6 909 000	6 971 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>6 907 992</b>	<b>6 836 592</b>	<b>6 909 000</b>	<b>6 971 000</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	7 580	4 790	7 000	7 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>7 580</b>	<b>4 790</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>6 915 572</b>	<b>6 841 382</b>	<b>6 916 000</b>	<b>6 978 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	14 946	14 523	15 000	15 000
Styrehonorar	4	106 000	103 000	106 000	109 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	12	76 949	76 949	77 000	77 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		328 368	339 080	556 000	460 000
Kostnad eiendom/lokale	5	298 003	357 034	337 000	344 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	546 162	519 132	547 000	620 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	127 703	37 442	41 000	49 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 029 538	808 698	2 252 000	2 160 000
Revisjonshonorar	9	8 113	7 660	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		131 777	128 699	131 000	166 000
Annet honorar	10	61 663	4 614	126 000	90 000
Kontorkostnad		5 826	1 206	4 000	1 000
TV/bredbånd		211 216	206 118	212 000	216 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	2 656	0	0
Kontingent og gaver		25 713	25 580	25 000	31 000
Forsikring		322 652	263 823	277 000	343 000
Annen kostnad	11	4 086	6 689	9 000	5 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 298 714</b>	<b>2 902 903</b>	<b>4 723 000</b>	<b>4 694 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 616 858</b>	<b>3 938 479</b>	<b>2 193 000</b>	<b>2 284 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		43 413	38 058	3 000	0
Rentekostnad		472 522	637 705	508 000	310 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>429 109</b>	<b>599 647</b>	<b>505 000</b>	<b>310 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 187 749</b>	<b>3 338 832</b>	<b>1 688 000</b>	<b>1 974 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		3 187 749	3 338 832	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>3 187 749</b>	<b>3 338 832</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2014 Badebakken Borettslag

	Note	2014	2013
<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	369 849	446 798
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>87 059 837</b>	<b>87 136 786</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		30 687	33 142
Kundefordringer		0	126
Fordringer BBL Finans		25 997	0
Andre kortsiktige fordringer	13	605	0
Forskuddsbetalte kostnader		372 408	317 470
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		2 800 694	2 136 874
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 230 391</b>	<b>2 487 611</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 290 228</b>	<b>89 624 398</b>

## Balanse 2014 Badebakken Borettslag

	Note	2014	2013
<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		35 622 101	32 434 352
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 622 101</b>	<b>32 434 352</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>18</b>	<b>35 630 501</b>	<b>32 442 752</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	13 310 218	16 124 780
Borettsinnskudd	15	40 823 129	40 823 129
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 133 347</b>	<b>56 947 909</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 623	43 447
Leverandørgjeld		418 966	56 985
Påløpne renter		19 702	59 792
Annen kortsiktig gjeld	16	72 090	73 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>526 381</b>	<b>233 736</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 659 728</b>	<b>57 181 646</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 290 228</b>	<b>89 624 398</b>
Pantstillelser	17	54 133 347	56 947 909

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

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

\_\_\_\_\_  
Jim Thorsen  
Styreleder

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

\_\_\_\_\_  
Siv-Elisabeth Skjelbred  
Styremedlem

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

\_\_\_\_\_  
Stein Helmer Bjørnbekk  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

## Noter årsregnskap 2014 Badebakken Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2014	2013
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 788 532	3 420 108
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	2 925 480	3 225 504
3609 Leie parkering	5 400	2 400
3622 Leietillegg balkonger kapital	188 580	188 580
<b>Sum</b>	<b>6 907 992</b>	<b>6 836 592</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2014	2013
3957 Nøkkelsalg	4 580	2 790
3990 Andre driftsinntekter	3 000	2 000
<b>Sum</b>	<b>7 580</b>	<b>4 790</b>

### Note 3 - Lønnskostnader

	2014	2013
5400 Arbeidsgiveravgift	14 946	14 523
<b>Sum</b>	<b>14 946</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

	2014	2013
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønssystemet	106 000	103 000
<b>Sum</b>	<b>106 000</b>	<b>103 000</b>



## Noter årsregnskap 2014 Badebakken Borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2014	2013
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	86 291	83 388
6340 Heisalarm	777	931
6360 Renhold, sanitærartikler	0	12 154
6361 Trappevask v/byrå	149 906	144 859
6391 Snømåking, strøing	22 336	90 933
6392 Containerleie/tømming	38 693	24 770
<b>Sum</b>	<b>298 003</b>	<b>357 034</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2014	2013
6329 Kommunale avgifter	546 162	519 132
<b>Sum</b>	<b>546 162</b>	<b>519 132</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2014	2013
6500 Verktøy og redskaper	0	1 872
6540 Inventar	16 057	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	17 516	15 079
6551 Nøkler, låser o.l.	93 064	16 231
6552 Driftsmateriell	1 067	1 275
6581 Programvare (standardvare)	0	2 985
<b>Sum</b>	<b>127 703</b>	<b>37 442</b>

**Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
6601 Vedlikehold bygg	47 385	5 631
6602 Vedlikehold VVS	66 057	61 103
6603 Vedlikehold elektro	163 857	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	70 125	4 050
6608 Vedlikehold varmeanlegg	30 500	1 150
6610 Andre vaktmestertjenester	4 816	3 465
6611 Vedlikehold heiser	12 890	0
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	204 732	212 755
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	90 168	13 272
6630 Egenandel forsikring	6 000	18 000
6641 Malerarbeider	68 125	0
6643 Glassarbeid/Vindu	70 028	322 401
6644 Fasade/balkonger	33 038	6 563
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	47 938	150 344
6646 Mur, betong og grunnarbeid	96 014	0
6648 Vedlikehold dører og porter	17 865	9 965
<b>Sum</b>	<b>1 029 538</b>	<b>808 698</b>

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

**Note 9 - Revisjonshonorar**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
6700 Revisjonshonorar	8 113	7 660
<b>Sum</b>	<b>8 113</b>	<b>7 660</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

**Note 10 - Andre honorar**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 239	-386
6720 Juridisk honorar	21 000	3 000
6721 Juridisk honorar Usbl	0	2 000
6730 Teknisk honorar	6 899	0
6731 Teknisk honorar Usbl	29 525	0
<b>Sum</b>	<b>61 663</b>	<b>4 614</b>

## Noter årsregnskap 2014 Badebakken Borettslag

### Note 11 - Andre kostnader

	2014	2013
7718 Fellesarrangement	2 724	3 487
7720 Generalforsamling	117	0
7770 Betalingskostnader	1 231	2 333
7790 Andre kostnader	0	869
7795 Husleietap	14	0
<b>Sum</b>	<b>4 086</b>	<b>6 689</b>

### Note 12 - Varige driftsmidler

	Grøntanlegg	Tomter Boligeiendommr	Balkonger	Sykkelstativ	Lekeplass	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	147 461	0	0	0	38 750	104 769
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	221 605	4 619 994	79 317 900	2 752 094	36 250	111 995
Årets avskrivninger :	18 596	0	0	0	15 000	43 353
Anskaffelsesår :	2006	1988	1988	2005	2012	2012
Antatt levetid i år :	20				5	5

Boligselskapets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF. Polise nr.: SP586886.

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

### Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2014	2013
1570 Andre kortsiktige fordringer	605	0
<b>Sum</b>	<b>605</b>	<b>0</b>

## Noter årsregnskap 2014 Badebakken Borettslag

### Note 14 - 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:	2.178 %	2.178 %	2.178 %	2.178 %	3.1 %	3.1 %
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:	4 283 793	4 238 304	3 259 259	1 409 513	1 803 875	1 130 036
Avdrag i perioden:	833 647	824 794	634 268	246 586	57 210	218 057
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 450 146</b>	<b>3 413 510</b>	<b>2 624 991</b>	<b>1 162 927</b>	<b>1 746 665</b>	<b>911 979</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	1 405 121	163 143

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11947823 8	1	59 900	59 900
	1	51 949	51 949
	1	38 165	38 165
	2	38 033	76 066
	4	37 941	151 764
	8	37 802	302 416
	1	37 459	37 459
	1	37 452	37 452
	4	37 426	149 704
	2	36 245	72 490
	3	36 146	108 438
	7	35 988	251 916
	2	35 631	71 262
	1	34 661	34 661
	1	34 298	34 298
	1	32 840	32 840
	3	31 646	94 938
	3	31 448	94 344
	4	29 851	119 404
	5	29 640	148 200
	2	28 096	56 192
	2	27 205	54 410
	6	26 281	157 686
	1	26 017	26 017
	1	25 410	25 410
	1	24 216	24 216
	2	23 919	47 838
	1	23 913	23 913
	1	22 830	22 830
	8	22 098	176 784
	2	21 016	42 032
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948107 5	1	77 893	77 893

## Noter årsregnskap 2014 Badebakken Borettslag

### Langsiktig gjeld

	1	67 554	67 554
	1	49 629	49 629
	2	49 458	98 916
	4	49 338	197 352
	8	49 157	393 256
	1	48 711	48 711
	1	48 703	48 703
	4	48 668	194 672
	2	47 132	94 264
	3	47 004	141 012
	7	46 798	327 586
	2	46 334	92 668
	1	45 073	45 073
	1	44 601	44 601
	1	42 705	42 705
	3	41 152	123 456
	3	40 894	122 682
	4	38 818	155 272
	5	38 543	192 715
	2	36 536	73 072
	2	35 377	70 754
	6	34 176	205 056
	1	33 833	33 833
	1	33 043	33 043
	1	31 490	31 490
	2	31 104	62 208
	1	31 096	31 096
	1	29 688	29 688
	8	28 736	229 888
	2	27 329	54 658
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948109 1	1	78 729	78 729
	1	68 279	68 279
	1	50 162	50 162
	2	49 989	99 978
	4	49 867	199 468
	8	49 685	397 480
	1	49 234	49 234
	1	49 225	49 225
	4	49 191	196 764
	2	47 638	95 276
	3	47 508	142 524
	7	47 300	331 100
	2	46 832	93 664
	1	45 557	45 557
	1	45 080	45 080
	1	43 163	43 163
	3	41 594	124 782
	3	41 333	123 999
	4	39 235	156 940
	5	38 957	194 785
	2	36 928	73 856



## Noter årsregnskap 2014 Badebakken Borettslag

### Langsiktig gjeld

	2	35 757	71 514
	6	34 543	207 258
	1	34 196	34 196
	1	33 398	33 398
	1	31 828	31 828
	2	31 438	62 876
	1	31 429	31 429
	1	30 007	30 007
	8	29 044	232 352
	2	27 622	55 244
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948400 4	1	26 537	26 537
	1	23 015	23 015
	1	16 908	16 908
	2	16 849	33 698
	4	16 809	67 236
	8	16 747	133 976
	1	16 595	16 595
	1	16 592	16 592
	4	16 581	66 324
	2	16 057	32 114
	3	16 013	48 039
	7	15 943	111 601
	2	15 785	31 570
	1	15 356	15 356
	1	15 195	15 195
	1	14 549	14 549
	3	14 020	42 060
	3	13 932	41 796
	4	13 225	52 900
	5	13 131	65 655
	2	12 447	24 894
	2	12 052	24 104
	6	11 643	69 858
	1	11 526	11 526
	1	11 257	11 257
	1	10 728	10 728
	2	10 597	21 194
	1	10 594	10 594
	1	10 114	10 114
	8	9 790	78 320
	2	9 310	18 620
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117940282	1	39 857	39 857
	1	34 567	34 567
	1	25 395	25 395
	2	25 307	50 614
	4	25 246	100 984
	8	25 153	201 224
	1	24 925	24 925
	1	24 921	24 921
	4	24 903	99 612

**Langsiktig gjeld**

	2	24 117	48 234
	3	24 051	72 153
	7	23 946	167 622
	2	23 709	47 418
	1	23 064	23 064
	1	22 822	22 822
	1	21 852	21 852
	3	21 057	63 171
	3	20 925	62 775
	4	19 863	79 452
	5	19 722	98 610
	2	18 695	37 390
	2	18 102	36 204
	6	17 488	104 928
	1	17 312	17 312
	1	16 908	16 908
	1	16 113	16 113
	2	15 916	31 832
	1	15 911	15 911
	1	15 191	15 191
	8	14 704	117 632
	2	13 984	27 968
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119070889	17	49 615	843 455
	2	34 258	68 516

I 2014 er terminforfall på lån endret fra første dag i måneden til siste dag i måneden.  
 Dette har medført et ekstra terminforfall i 2014, da tidligere forfall 01.01.2015 ble belastet 30.12.2014.

**Note 15 - Borettsinnskudd**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 41.346.000,-.

**Note 16 - Annen kortsiktig gjeld**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
2932 Skyldig revisorhonorar	4 056	3 830
2937 Påløpte energikostnader	68 034	69 682
<b>Sum</b>	<b>72 090</b>	<b>73 512</b>

**Note 17 - Pantstillelser**

	<b>Bokført verdi pr. 31.12.2014</b>
Bokført langsiktig gjeld	13 310 218
Innskuddskapital	40 823 129
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>54 133 347</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>86 689 988</b>

## Note 18 - 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	32 434 352	3 187 749	35 622 101
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>32 434 352</b>	<b>3 187 749</b>	<b>35 622 101</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>32 442 752</b>	<b>3 187 749</b>	<b>35 630 501</b>

## Vedtekter

for

**Badebakken borettslag      Org nr 943 792 755**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. februar 1987, med senere endringer og sist den 5. juni 2014.

### **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) 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) Nekter 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.

## **2-6 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 uten styrets godkjenning.

### **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, sikringsskap 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av 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.
- (9) Eksterne anlegg som er satt opp av beboer etter godkjennelse fra styret vil ikke utløse vedlikeholdsplikt for borettslaget. Dette omfatter, en er ikke begrenset til, anlegg som markiser, utvendige persienner, 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.

## **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.

### **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 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.

## **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 eiendommenes 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 pantessikkerhet**

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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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.

## **HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG**

(Sist endret på generalforsamling 5.juni 2014)

### **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.

Som husordensregler gjelder også særskilte tekniske bestemmelser (f. eks. Bygningsforskriftene), bestemmelser som byggefirmaer eller leverandører måtte gi når det gjelder bruk av bygningmateriell innendørs, samt for ventilasjonssystemer, våtrom, vann, klosetter fellesantenneanlegg, tekniske installasjoner o.l.

### **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.

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 fellesområdet i kjeller kan fjernes etter beskjed fra styret. Det kan ikke kreves erstatning for tap i forbindelse med opprydning av gjenstander på fellesarealer.

### **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.

## **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 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.

## **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 eksplosiver i kjellerarealer er forbud.



## **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.

## 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.