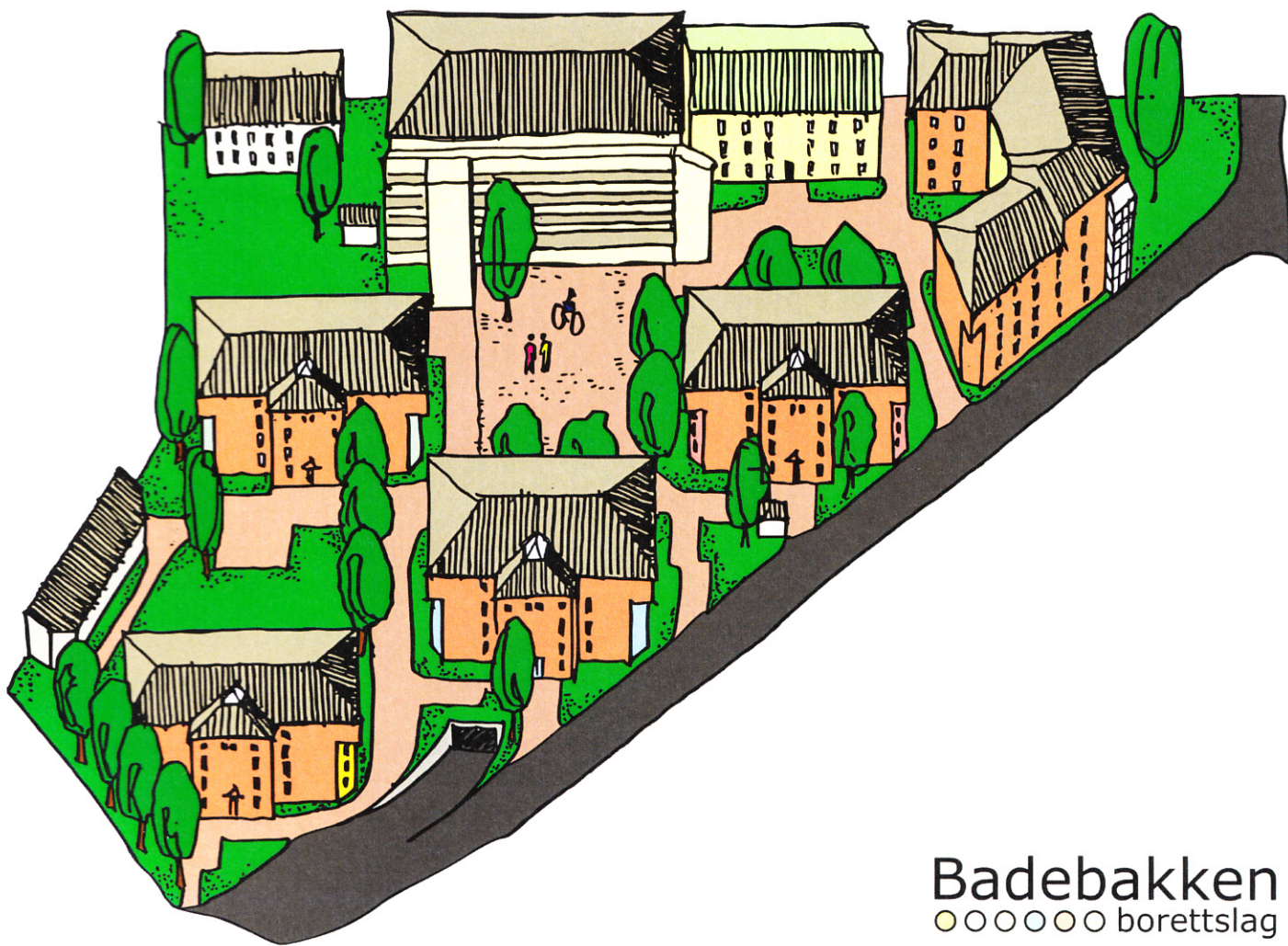


Innkalling til ordinær generalforsamling

Badebakken borettslag

Onsdag 1. juni 2016 kl. 18.00

Fellesrommet, Maridalsveien 242



Badebakken
○○○○○○ borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag

Tid og sted: Onsdag 1. juni 2016, 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 2015

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

3. Godtgjørelse til styret

4. Andre saker

- 4.1. Endring av vedtekter - vedlikeholdsplikt

5. Valg

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

Oslo, den 4. mai 2016

Badebakken borettslag

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling den 1.06.2016:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2015

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2015 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2015 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2015, som viser et overskudd på kr 3 101 694,-, anbefales godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

4. Andre saker

4.1 Endring av vedtekter - vedlikeholdsplikt

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

I følge brann- og eksplosjonsvernloven (§ 6) og forskrift om brannforebygging av 2015 (§ 7) er det borettslaget som er ansvarlig for nødvendige sikringstiltak for å forebygge og begrense brann. Forskriftene gir flere alternativer, og vårt borettslag har tidligere bestemt at hver bolig skal ha et tilstrekkelig antall røykvarslere og en fastmontert brannslange. Hva slags anlegg vi har i leilighetene vil variere i fremtiden, så tekstforslaget til vedtaket er mer generelt.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektenes «5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt» får et nytt punkt:

(7) I henhold til lover og forskrifter relatert til brann, er borettslaget ansvarlig for å ha varslings- og slukkeutstyr i hver leilighet, og alle leiligheter i Badebakken borettslag har fått montert slikt utstyr. Andelseiere er ansvarlige for at dette utstyret ikke

ødelegges. Faste installasjoner, som brannslanger eller røykvarslere, skal ikke fjernes. Utstyr kan likevel flyttes i kortere perioder i forbindelse med vedlikehold, som f.eks. ved malearbeider. Dersom andelseier får borettslagets utstyr fjernet eller ødelagt vil borettslaget kunne pålegge beboer om å erstatte utstyret i sin helhet.

5. **Valg**

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

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

901 Badebakken Borettslag

Årsmelding 2015

Styret har etter generalforsamling 2015 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Styremedlem	Gudmund Holte	Maridalsveien 242, 0467 OSLO
Styremedlem	Geir Sørensen	Maridalsveien 240, 0467 OSLO
Styremedlem	Siv-Elisabeth Skjelbred	Maridalsveien 234, 0467 OSLO
Styremedlem	Elin Svarstad	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Varamedlem	Khadra Hussain Gulaid	Maridalsveien 232, 0467 OSLO
Varamedlem	Anne-Margrethe Sæther	Maridalsveien 234, 0467 OSLO

Styret i Badebakken Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelser

10 andeler har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating

7 andeler er registrert bruksoverlatt pr 31.12.

Juridiske eiere

Borettslaget har pr 31.12. 1 juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt 6 andeler.

Virksomhetens art

Badebakken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 943 792 755. Det er 82 boliger i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring, avtale nr SP586886.

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 borettslaget. I året som er gått er det utført lovpålagte egenkontroller på disse risikoområder i borettslaget:

- Egenkontroll bygning 1 stk
- Eksternkontroll bygning 1 stk
- Egenkontroll el anlegg 1 stk
- Eksternkontroll el anlegg 1 stk
- Egenkontroll av lekeplass 5 stk
- Nye risikovurderinger i løpet av året 1 stk

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.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 3 101 694,-. Dette overskuddet er før avdrag på lån som utgjør 2 882 262,-. Endringen i disponible midler for 2015 er på 296 381,-. For øvrig vises til noter, samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

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

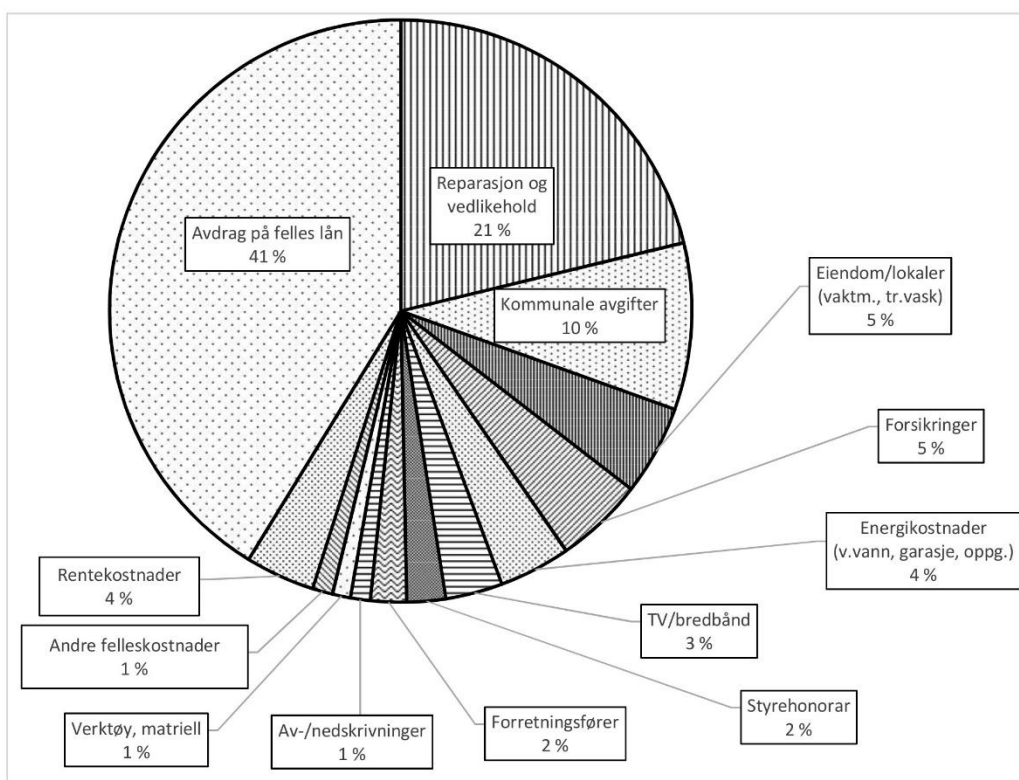
Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller borettslagets stilling.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 11 styremøter og behandlet 13 større og 25 mindre saker, samt fulgt opp ti faste sakspunkter, som for eksempel økonomi og HMS. Det har i perioden vært avholdt én ordinær generalforsamling, 3. juni 2015. Styret har jobbet med følgende hovedsaker i året som gikk:

- Det har blitt arrangert to dugnader, høst og vår. Det var godt oppmøte begge gangene. Grøntkomiteen har bidratt med planlegging og organisering.
- Det ble tegnet kontrakt og startet opp oppgraderinger av oppganger, utført med Alfa Malermesterfirma AS som entreprenør. Styrets medlemmer har fulgt opp prosjektet og behandlet henvendelser fra beboerne i den sammenheng.
- Forarbeid til prosjektet for nedgravd avfallsanlegg. Styret har arrangert anbudskonkurranse og valgt Steinbakken Entreprenør AS som leverandør.
- Det ble arbeidet med og inngått kontrakt med VRIO angående nytt porttelefonanlegg i 2016.
- Garasjen har blitt feid og nummer på veggen har blitt oppdatert slik at de reflekterer de nåværende brukernes andelsnummer.
- Halden Steinlegging har utbedret belegningsstein og bygget flere utemøbler for bruk i borettslaget etter bestilling fra styret, blant annet sittegrupper, oppgradering av blomsterkasser og pergola.
- Det har vært arbeidet med administrasjon rundt garasjeplasser og mulig tinglysning. Forholdene har vist seg å være ganske kompliserte, og selv om det har blitt brukt mye tid, arbeider styret fortsatt med denne saken.
- Første halvår 2015 ble det arbeidet med mulig bytte av forretningsfører, i forkant av vedtak på generalforsamling. Generalforsamlingen vedtok å beholde USBL som forretningsfører, og arbeidet ble avsluttet.
- Røykvarslere har blitt skiftet ut i alle leiligheter. Arbeidet ble gjennomført av Trygg og Sikker AS. Firmaet kontrollerte at utstyr for brannslukking var koblet til. Alle leiligheter skal ha en brannslange på enten kjøkken eller bad.
- Det har blitt arbeidet med henvendelser fra beboerne, som f.eks. forhold rundt vannlekkasjer og forsikringssaker, bruksoverlating, problemer med ventilasjonsanlegg, bytte av sluk og utbygging av loft. Styret har også behandlet tilbud som har kommet inn fra flere leverandører.
- Styret inngikk ny avtale med Get som leverandør på TV, og alle beboere har fått tilbud om HD-PVR uten kostnader.
- Oppfølging av plansaken for Bergensgata 41/43, i godt samarbeid med beboerkomiteen og naboborettslag.

Kostnader og avdrag	Borettslaget	Snittandel /år	Snittandel /mnd
Totalt	6 986 678	83 175	6 931
Reparasjon og vedlikehold	1 483 148	17 657	1 471
Kommunale avgifter	646 840	7 700	642
Eiendom/lokaler (vaktm., tr.vask)	347 901	4 142	345
Forsikringer	343 633	4 091	341
Energikostnader (v.vann, garasje, oppg.)	277 615	3 305	275
TV/bredbånd	220 969	2 631	219
Styrehonorar	150 000	1 786	149
Forretningsfører	139 868	1 665	139
Av-/nedskrivninger	76 949	916	76
Verktøy, matriell	69 980	833	69
Andre felleskostnader	78 485	934	78
Rentekostnader	269 028	3 203	267
Avdrag på felles lån	2 882 262	34 313	2 859



Oslo, 20. april 2016

Jim Thorsen /s/
Styreleder

Gudmund Holte /s/
Styremedlem

Geir Sørensen /s/
Styremedlem

Siv-Elisabeth Skjelbred /s/
Styremedlem

Elin Svarstad /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 3 101 694. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Badebakken Borettslag per 31. desember 2015, 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, 22. april 2016

BDO AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Henrik L'orange'.

Johan Henrik L'orange
Statsautorisert revisor

Årsregnskap 2015 Badebakken Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 704 010	2 253 875
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	3 101 694	3 187 749
Tilbakeføring av avskrivning	76 949	76 949
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 882 262	-2 814 562
B. Årets endring disponible midler	296 381	450 135
C. Disponible midler	3 000 391	2 704 010

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

Resultatregnskap 2015 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 040 568	6 907 992	7 041 000	6 952 000
Sum leieinntekt		7 040 568	6 907 992	7 041 000	6 952 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	124 573	7 580	7 000	6 000
Sum annen inntekt		124 573	7 580	7 000	6 000
Sum inntekt		7 165 141	6 915 572	7 048 000	6 958 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	14 946	15 000	21 000
Styrehonorar	3	150 000	106 000	109 000	155 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	11	76 949	76 949	77 000	77 000
Driftskostnad					
Energikostnad		277 615	328 368	460 000	400 000
Kostnad eiendom/lokale	4	347 901	298 003	344 000	333 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	646 840	546 162	620 000	657 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	69 980	127 703	49 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 483 148	1 029 538	2 160 000	778 000
Revisjonshonorar	8	8 113	8 113	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		139 868	131 777	166 000	116 000
Annet honorar	9	12 544	61 663	90 000	7 000
Kontorkostnad		3 933	5 826	1 000	3 000
TV/bredbånd		220 969	211 216	216 000	238 000
Kontingent og gaver		25 100	25 713	31 000	26 000
Forsikring		343 633	322 652	343 000	357 000
Annen kostnad	10	7 647	4 086	5 000	5 000
Sum kostnad		3 835 388	3 298 714	4 694 000	3 216 000
Driftsresultat		3 329 753	3 616 858	2 354 000	3 742 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		40 970	43 413	0	0
Rentekostnad		269 028	472 522	310 000	188 449
Netto finansposter		228 059	429 109	310 000	188 449
Årsresultat		3 101 694	3 187 749	2 044 000	3 553 551
Overført til/fra annen egenkapital		3 101 694	3 187 749	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 101 694	3 187 749	0	0

Balanse 2015 Badebakken Borettslag

	Note	2015	2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11	4 619 994	4 619 994
Bygninger	11	79 317 900	79 317 900
Påkostninger	11	2 752 094	2 752 094
Andre driftsmidler	11	292 901	369 849
Sum anleggsmidler		86 982 888	87 059 837
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		74 581	30 687
Fordringer skader		5 925	0
Andre kortsiktige fordringer		0	26 602
Forskuddsbetalte kostnader		33 503	372 408
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 052 017	2 800 694
Sum omløpsmidler		3 166 026	3 230 391
SUM EIENDELER		90 148 914	90 290 228

Balanse 2015 Badebakken Borettslag

	Note	2015	2014
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		38 723 795	35 622 101
Sum opptjent egenkapital		38 723 795	35 622 101
Sum egenkapital	15	38 732 195	35 630 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	10 427 955	13 310 218
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		51 251 084	54 133 347
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		41 968	15 623
Leverandørgjeld		23 885	418 966
Påløpne renter		13 761	19 702
Annen kortsiktig gjeld	13	86 020	72 090
Sum kortsiktig gjeld		165 635	526 381
Sum gjeld		51 416 719	54 659 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 148 914	90 290 228
Pantstillelser	14	51 251 084	54 133 347

Sted: _____

Dato: _____

 Jim Thorsen
 Styreleder

 Geir Sørensen
 Styremedlem

 Gudmund Holte
 Styremedlem

 Siv-Elisabeth Skjelbred
 Styremedlem

 Elin Svarstad
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

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

Varige driftsmidler

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

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

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2015 Badebakken Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2015	2014
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 883 308	3 788 532
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	2 925 480	2 925 480
3609 Leie parkering	8 400	5 400
3617 Leietillegg balkonger vedlikehold	34 800	0
3622 Leietillegg balkonger kapital	188 580	188 580
Sum	7 040 568	6 907 992

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2015	2014
3957 Nøkkelsalg	12 635	4 580
3990 Andre driftsinntekter	7 940	3 000
3999 Andre inntekter	103 998	0
Sum	124 573	7 580

Konto 3957-3990 gjelder nøkkelsalg/utleie lokaler. Konto 3999 gjelder tilbakebetaling av skatt fra 2012 for Bjølsen Servicesentral.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2015	2014
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	14 946
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	150 000	106 000
Sum	171 150	120 946

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 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2015	2014
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	93 625	86 291
6340 Heisalarm	480	777
6360 Renhold, sanitærartikler	299	0
6361 Trappevask v/byrå	154 040	149 906
6362 Skadedyrutryddelse	2 469	0
6391 Snømåking, strøing	69 751	22 336
6392 Containerleie/tømming	27 236	38 693
Sum	347 901	298 003

Noter årsregnskap 2015 Badebakken Borettslag

Note 5 - Kommunale avgifter

	2015	2014
6329 Kommunale avgifter	646 840	546 162
Sum	646 840	546 162

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2015	2014
6500 Verktøy og redskaper	3 462	0
6525 IT utstyr	10 183	0
6540 Inventar	24 085	16 057
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	16 965	17 516
6551 Nøkler, låser o.l.	7 721	93 064
6552 Driftsmateriell	2 674	1 067
6581 Programvare (standardvare)	4 890	0
Sum	69 980	127 703

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2015	2014
6601 Vedlikehold bygg	2 100	47 385
6602 Vedlikehold VVS	27 096	66 057
6603 Vedlikehold elektro	40 188	163 857
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	70 125
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	30 500
6610 Andre vaktmestertjenester	2 588	4 816
6611 Vedlikehold heiser	15 188	12 890
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	257 617	204 732
6617 Vedlikehold brannvernustyr	98 956	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	26 863	90 168
6630 Egenandel forsikring	6 000	6 000
6641 Malerarbeider	631 450	68 125
6642 Snekkerarbeid	75 469	0
6643 Glassarbeid/Vindu	10 341	70 028
6644 Fasade/balkonger	60 316	33 038
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	47 938
6646 Mur, betong og grunnarbeid	3 867	96 014
6648 Vedlikehold dører og porter	225 110	17 865
Sum	1 483 148	1 029 538

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

Noter årsregnskap 2015 Badebakken Borettslag

Note 8 - Revisjonshonorar

	2015	2014
6700 Revisjonshonorar	8 113	8 113
Sum	8 113	8 113

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 9 - Andre honorar

	2015	2014
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 300	4 239
6720 Juridisk honorar	0	21 000
6730 Teknisk honorar	6 244	6 899
6731 Teknisk honorar Usbl	0	29 525
Sum	12 544	61 663

Note 10 - Andre kostnader

	2015	2014
7718 Fellesarrangement	5 272	2 724
7719 Møter, div. styret	1 505	0
7720 Generalforsamling	0	117
7770 Betalingskostnader	857	1 231
7795 Husleietap	13	14
Sum	7 647	4 086

Note 11 - 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:	166 058	0	0	0	53 750	148 122
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	203 009	4 619 994	79 317 900	2 752 094	21 250	68 642
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.

Noter årsregnskap 2015 Badebakken Borettslag

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	11948109 1	11948107 5	11947823 8	11948400 4	12117940282	12119070889
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1988	1988	1988	1989	2010	2011
Rentesats:	1.982 %	1.982 %	1.982 %	1.982 %	2.25 %	2.5 %
Beregnet innfridd:	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.04.2019	30.03.2035	30.06.2020
Opprinnelig lånebeløp:	9 913 089	9 807 825	7 544 480	3 072 501	2 000 000	1 530 653
Lånesaldo 01.01:	3 450 146	3 413 510	2 624 991	1 162 927	1 746 665	911 979
Avdrag i perioden:	873 129	863 857	664 306	258 945	66 049	155 976
Lånesaldo 31.12:	2 577 017	2 549 653	1 960 685	903 982	1 680 615	756 003
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	1 311 266	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11947823 8	1	44 741	44 741
	1	38 802	38 802
	1	28 507	28 507
	2	28 408	56 816
	4	28 339	113 356
	8	28 236	225 888
	1	27 979	27 979
	1	27 974	27 974
	4	27 955	111 820
	2	27 072	54 144
	3	26 998	80 994
	7	26 880	188 160
	2	26 614	53 228
	1	25 890	25 890
	1	25 618	25 618
	1	24 529	24 529
	3	23 637	70 911
	3	23 489	70 467
	4	22 297	89 188
	5	22 139	110 695
	2	20 986	41 972
	2	20 320	40 640
	6	19 630	117 780
	1	19 433	19 433
	1	18 980	18 980
	1	18 088	18 088
	2	17 866	35 732
	1	17 861	17 861
	1	17 053	17 053
	8	16 506	132 048
	2	15 697	31 394
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948107 5	1	58 181	58 181

Noter årsregnskap 2015 Badebakken Borettslag

Langsiktig gjeld

	1	50 458	50 458
	1	37 070	37 070
	2	36 941	73 882
	4	36 852	147 408
	8	36 717	293 736
	1	36 384	36 384
	1	36 377	36 377
	4	36 352	145 408
	2	35 205	70 410
	3	35 108	105 324
	7	34 955	244 685
	2	34 609	69 218
	1	33 666	33 666
	1	33 314	33 314
	1	31 898	31 898
	3	30 738	92 214
	3	30 545	91 635
	4	28 994	115 976
	5	28 789	143 945
	2	27 290	54 580
	2	26 424	52 848
	6	25 527	153 162
	1	25 271	25 271
	1	24 681	24 681
	1	23 521	23 521
	2	23 233	46 466
	1	23 226	23 226
	1	22 175	22 175
	8	21 464	171 712
	2	20 413	40 826
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948109 1	1	58 805	58 805
	1	51 000	51 000
	1	37 467	37 467
	2	37 338	74 676
	4	37 247	148 988
	8	37 111	296 888
	1	36 774	36 774
	1	36 768	36 768
	4	36 742	146 968
	2	35 582	71 164
	3	35 485	106 455
	7	35 330	247 310
	2	34 980	69 960
	1	34 028	34 028
	1	33 672	33 672
	1	32 240	32 240
	3	31 067	93 201
	3	30 873	92 619
	4	29 305	117 220
	5	29 098	145 490
	2	27 582	55 164

Noter årsregnskap 2015 Badebakken Borettslag

Langsiktig gjeld

	2	26 708	53 416
	6	25 801	154 806
	1	25 542	25 542
	1	24 946	24 946
	1	23 773	23 773
	2	23 482	46 964
	1	23 475	23 475
	1	22 413	22 413
	8	21 694	173 552
	2	20 632	41 264
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948400 4	1	20 628	20 628
	1	17 890	17 890
	1	13 143	13 143
	2	13 098	26 196
	4	13 066	52 264
	8	13 018	104 144
	1	12 900	12 900
	1	12 898	12 898
	4	12 889	51 556
	2	12 482	24 964
	3	12 448	37 344
	7	12 393	86 751
	2	12 271	24 542
	1	11 936	11 936
	1	11 812	11 812
	1	11 309	11 309
	3	10 898	32 694
	3	10 830	32 490
	4	10 280	41 120
	5	10 207	51 035
	2	9 676	19 352
	2	9 369	18 738
	6	9 051	54 306
	1	8 960	8 960
	1	8 751	8 751
	1	8 339	8 339
	2	8 237	16 474
	1	8 235	8 235
	1	7 862	7 862
	8	7 610	60 880
	2	7 237	14 474
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117940282	1	38 350	38 350
	1	33 260	33 260
	1	24 435	24 435
	2	24 350	48 700
	4	24 291	97 164
	8	24 202	193 616
	1	23 983	23 983
	1	23 978	23 978
	4	23 961	95 844

Langsiktig gjeld

	2	23 205	46 410
	3	23 142	69 426
	7	23 041	161 287
	2	22 812	45 624
	1	22 191	22 191
	1	21 959	21 959
	1	21 025	21 025
	3	20 261	60 783
	3	20 134	60 402
	4	19 112	76 448
	5	18 977	94 885
	2	17 988	35 976
	2	17 418	34 836
	6	16 826	100 956
	1	16 657	16 657
	1	16 269	16 269
	1	15 504	15 504
	2	15 314	30 628
	1	15 310	15 310
	1	14 617	14 617
	8	14 148	113 184
	2	13 455	26 910
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119070889	17	41 130	699 210
	2	28 399	56 798

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2015	2014
2932 Skyldig revisorhonorar	0	4 056
2937 Påløpte energikostnader	53 408	68 034
2985 Mellomregning BBL Finans	32 612	0
Sum	86 020	72 090

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2015
Bokført langsiktig gjeld	10 427 955
Innskuddskapital	40 823 129
Boligselskapets pantesikrede gjeld	51 251 084
Bokført verdi av pantsatt eiendom	86 689 988

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

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 400	0	8 400
Sum innskutt egenkapital	8 400	0	8 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	35 622 101	3 101 694	38 723 795
Sum opptjent egenkapital	35 622 101	3 101 694	38 723 795
Sum egenkapital	35 630 501	3 101 694	38 732 195

Vedtekter

for

Badebakken borettslag Org nr. 943 792 755

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. februar 1987, med senere endringer og sist den 3. juni 2015

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) Nekte 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.

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) Andelseier 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.

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 oppsteking 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, 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.

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 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.

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 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 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 3.juni 2015)

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. 23.00 - 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 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 toalettpapir 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.