

INNKALLING 2017

Badebakken borettslag

Torsdag 1. juni 2017 kl. 18.00

Fellesrommet, Maridalsveien 242



Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag.

Tid og sted: Torsdag 1. juni 2017, 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 2016

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

3. Godtgjørelse til styret

4. Andre saker

- 4.1. Bytte av revisor fra BDO til KPMG
- 4.2. Forslag fra Cecilie Pettersen, M232 – Varmepumpe
- 4.3. Forslag fra Vemund Olsen, M232 (en tilsvarende forespørsel også fra Mikael Utsi, M232) – Ladeplasser for EL-bil
- 4.4. Forslag fra Torbjørn og Marko Ikonovic, M242 – Markterrasse for beboere i Maridalsveien 242

5. Valg

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

Oslo, den 12. mai 2017

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 Borettslagslovens § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling den 01.06.2017:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2016

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2016 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2016 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2016, som viser et overskudd på kr. 3 519 161,-, anbefales godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

4. Andre saker

4.1 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra BDO til KPMG

4.2 Forslag fra Cecilie Pettersen, M232 – Varmepumpe

Jeg har tenkt en stund på at vi burde ha varmpumper (luft til luft) eller solceller for å få litt billigere strøm. En varmpumpe kunne monteres over verandadøren. Den vil ikke synes så mye utenfra. Solceller kunne vi ha på taket eller i vinduet. Jeg har hørt om solceller du kan ha ved vinduer - til og med som glass i vinduer. Er det mulig å finne ut av hva som kunne passe i dette borettslaget.

Det hadde vært fint med litt ekstra gratis (etter installasjonen da), økostrøm.

Det kan være i hver leilighet (frivillig), og anlegg til fellesstrøm.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om at det bør undersøkes hvilke energisparingstiltak som kan gjennomføres i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Styret utreder energisparingstiltak for borettslaget, både individuelle løsninger slik som varmpumpe e.l., og for fellesskapet (f.eks. bergvarme e.l.), og presenterer ulike løsninger på neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

4.3 Forslag fra Vemund Olsen, M232 (en tilsvarende forespørsel også fra Mikael Utsi. M232) – Ladeplasser og EL-bil

Det pågår en rask endring av betingelsene for privatbilisme i Oslo, med klare politiske signaler om at bilparken må bli utslippsfri i løpet av relativt kort tid. For å gjøre det mulig for beboerne i borettslaget å bytte til el-bil eller ladbar hybrid bør borettslaget legge til rette for montering av ladepunkter på parkeringsplassene i felles garasjeanlegg. Ved å sette opp en strømmåler ved hvert ladepunkt kan den enkelte bruker betale både for strømforbruket og installasjonskostnadene. (Installasjonen vil bli billigere om flere får satt opp ladepunkter samtidig, antar jeg.) El-bilforeningen tilbyr rådgivning til borettslag som ønsker å utrede hvordan de enklest kan få etablert lademuligheter, og det er sannsynlig at det snart vil etableres en støtteordning i oslo kommune for dette formålet. Praktiske hensyn vil avgjøre hvor mange ladepunkter det er hensiktsmessig å sette opp, men den mest brukervennlige løsningen vil innebære at de som ønsker det får muligheten til å få installere ladepunkt på sin egen plass, heller enn å legge opp til felles ladestasjoner. I vedlagte veileder fra el-bilforeningen finnes mye nyttig informasjon rettet mot styrer i borettslag, inkludert et forslag til vedtektsendring. Dog vil jeg anbefale å snakke med el-bilforeningen før akkurat denne vedtektsendringen foreslås vedtatt, da formuleringen må tilpasses lokale forhold. Personlig tror jeg det blir lettere å installere ladepunkt på de plasser hver enkelt allerede disponerer, heller enn å bytte plasser ettersom folk kjøper seg ladbare biler.

<http://wpstatic.idium.no/elbil.no/2016/05/6242-elbil-veileder-web.pdf>

Forslag til vedtekt er basert på tekst fra El-bilforeningen.

Forslag til vedtak:

«Ladeplasser for elbiler

Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Andelseiere som er berettiget til en slik ladeplass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybridbil, betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.»

Styrets innstilling:

Styret støtter at det bør legges til rette for ladeplasser for EL-biler (ladbar motorvogn). Det er flere mulige alternativer for finansiering av ladeplassene og styret mener derfor at det vil være hensiktsmessig at styret utreder muligheter, inkludert støtteordninger, og fremlegger alternativer for neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak:

Styret utreder muligheter, inkludert støtteordninger for etablering av ladeplasser for ladbar motorvogn og fremlegger alternativer for neste ordinære eller ekstraordinær generalforsamling.

4.4 Forslag fra Torbjørn og Marko Ikonovic, M242 – Markterrasse for beboere i Maridalsveien 242.

Bakgrunn for saken

Beboere i Maridalsveien 242 har i lengre tid diskutert mulighet for utbygging av balkong/markterrasse. Gjennom befaring med entreprenør har man sett av kravet for markterrasse for 1.etg ikke er søknadspliktig, da dette ikke krever fasadeendring. Beboere i H0102 og H0103(leiligheter ut mot hagen) har derfor jobbet videre med styret for å utarbeide et forslag for markterrasse som oppfyller styrets ønsker.

Hvorfor ønskes en markterrasse?

En markterrasse vil gi beboerne i de nevnte leilighetene et hyggelig uteområde, som kan brukes på sommerhalvåret. Dette vil og gi beboerne i disse leilighetene et insentiv for å jobbe for at hagen blir et mer attraktivt fellesområde for borettslaget.

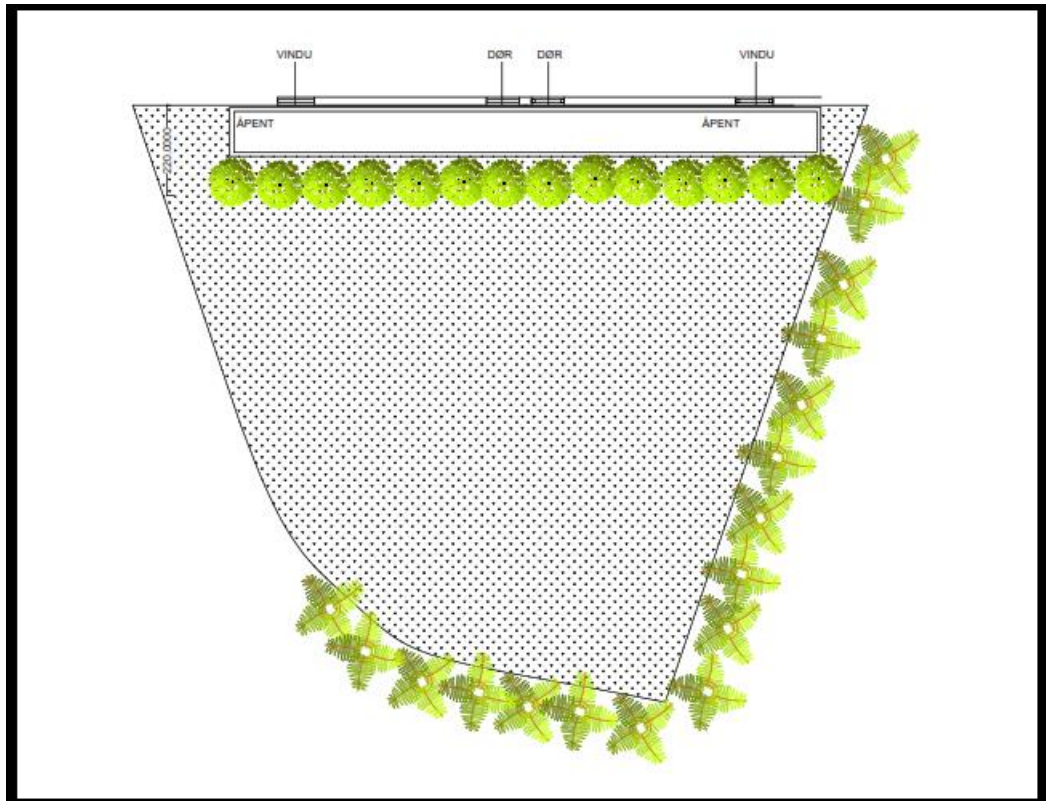
Beskrivelse av markterrassen

Beskrivelse av utformingen:

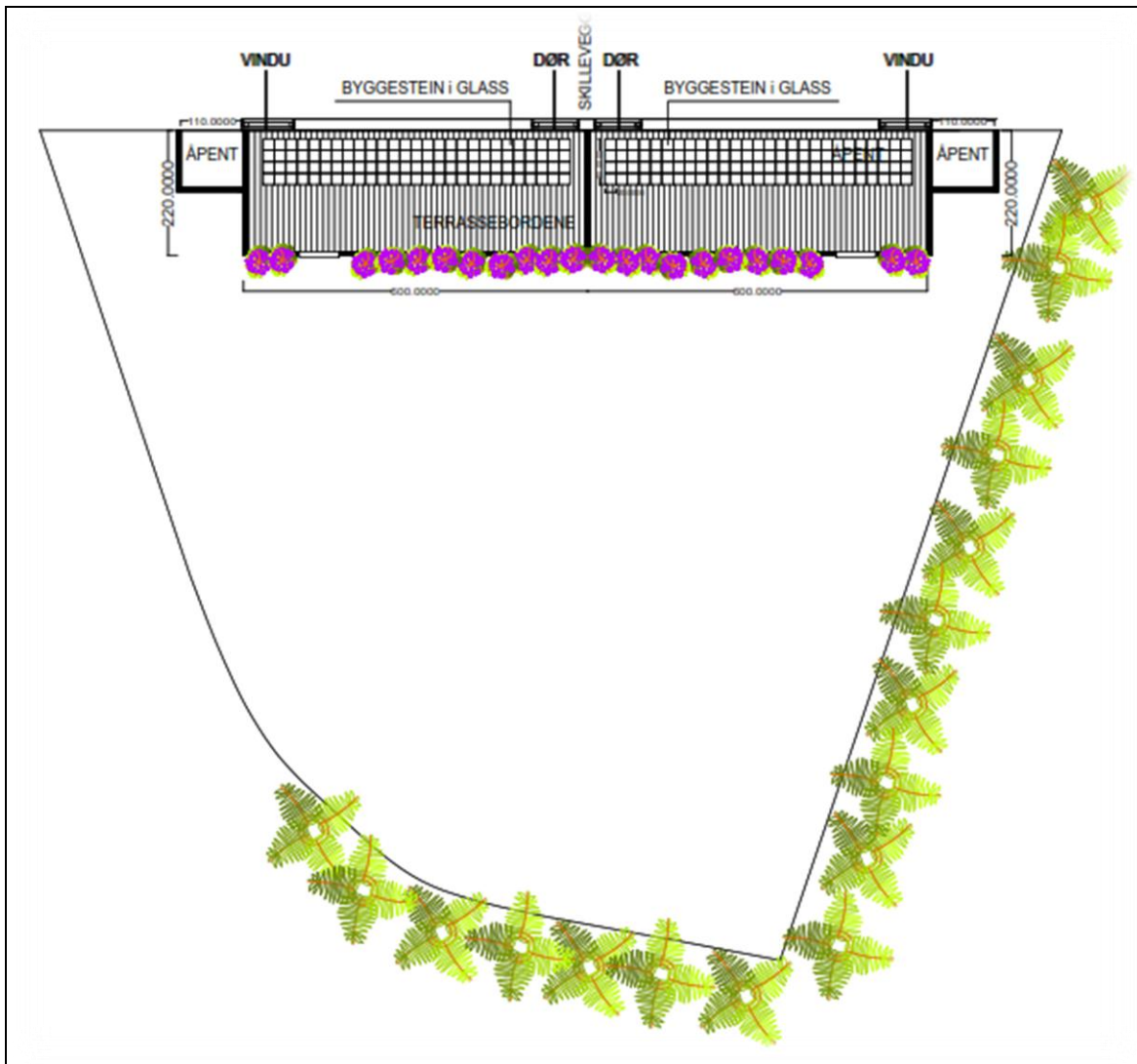
- Målet av terrassen vil være 2,2 m dyp og 12 m bred, delt med en skillevegg.
- Materialer vil være tre, tilsvarende eksisterende terrasser i borettslaget. Det vil og bli brukt glasselementer i gulv.
- Leilighetene vil benytte eksisterende soveromsvinduer som utgang fra leilighet.
- Begge boenhetene vil ut fra sin markterrasse ha en port ut mot fellesområde.
- Terrassen vil bygges over vollgrav og eksisterende hekk. Terrassen vil ikke ta areal fra plenen på fellesområde.

Forslaget til utforming av markterrasse er basert på følgende punkter:

- Valg av glasselementer i gulv er for å slippe mest mulig lys ned til fellesområdet.
- Vollgraven vil være åpen på begge sider mht. mulig rømningsveier.
- Bredden på terrassen vil gi muligheter for bygging av balkonger ved begge soveromsvinduer for beboere i etasjene over om ønskelig.



Skisse sett ovenfra av dagens situasjon.



Skisse, sett ovenfra etter utbygging.

Om noen i borettslaget ønsker mer informasjon, eller en befaring før generalforsamling så kan Torbjørn Seland kontaktes på telefon 48150692.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir beboere mulighet til å etablere terrasse slik det fremgår av skisser og beskrivelser vedlagt. Styret følger opp og sørger for at tiltaket ferdigstilles og at beboer får balkongtillegg ihht vedtekter.

Styrets innstilling:

Styret er positive til etablering av plating/markterrasser. Vindu i fellesrommet er et rømningsvindu og tiltaket kan berøre rømningsvei. Samtidig vil markterrasser kunne ta lys fra fellesrommet.

Tiltaket er fritatt for søknadsplikten etter veileder for Oslo Kommune:

[https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-
endre/ma-du-soke/terrasse-platting-veranda-eller-balkong/](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-soke/terrasse-platting-veranda-eller-balkong/)

Du trenger ikke søke dersom

- terrassen/plattingen er lavere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng. (slike terrasser og plattinger omfattes ikke av avstandskravet, og kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter)
- verandaen er inntil 15 kvadratmeter bebygd areal eller bruksareal. Verandaen må være understøttet, kan ikke overstige to etasjer og må plasseres minst 4 meter fra nabogrensen
- tiltaket bygges med tilstrekkelig avstand fra offentlig regulert vei. (hvor nær du kan plassere bygningen, avhenger av når reguleringsplanen for eiendommen din ble vedtatt Veileder for plassering av byggverk nær offentlig vei)
- tiltaket oppføres mer enn 30 meter fra midtlinjen til nærmeste jernbane-, trikke eller t-banespor

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å følge opp tiltaket slik at det oppføres med utforming og bruk av materialer som eksisterende markterrasser i borettslaget og at andelene får et balkongtillegg så snart tiltaket er oppført. Tiltakshaver må gjennomføre en brannprosjektering for fellesrommet samt en prosjektering/beskrivelse av lysforhold til fellesrommet. Styret får mandat til å følge opp prosjektet, inkludert detaljer knyttet til størrelse og utforming, og godkjenner oppføring gitt at rømningsvei og lysforhold ivaretas ihht gjeldene krav. Tiltakshaver må dekke alle omkostninger knyttet til prosjektet.

5. Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

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

901 Badebakken Borettslag

Årsmelding 2016

Styret har etter generalforsamling 2016 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	Björg Halvorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Varamedlem	Khadra Hussain Gulaid	Maridalsveien 232, 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

9 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 og ingen næringslokaler i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdifsikret 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 er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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 3 519 161,-. Overskuddet er før avdrag på langsiktig gjeld som var på kr 2 962 610,-. Store deler av overskuddet skyldes tilbakebetaling fra Oslo Kommune grunnet feil beregnet forbruk av vann siden 2004, se for øvrig Note 5 i

årsregnskapet. Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 3 078 973,-. For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

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

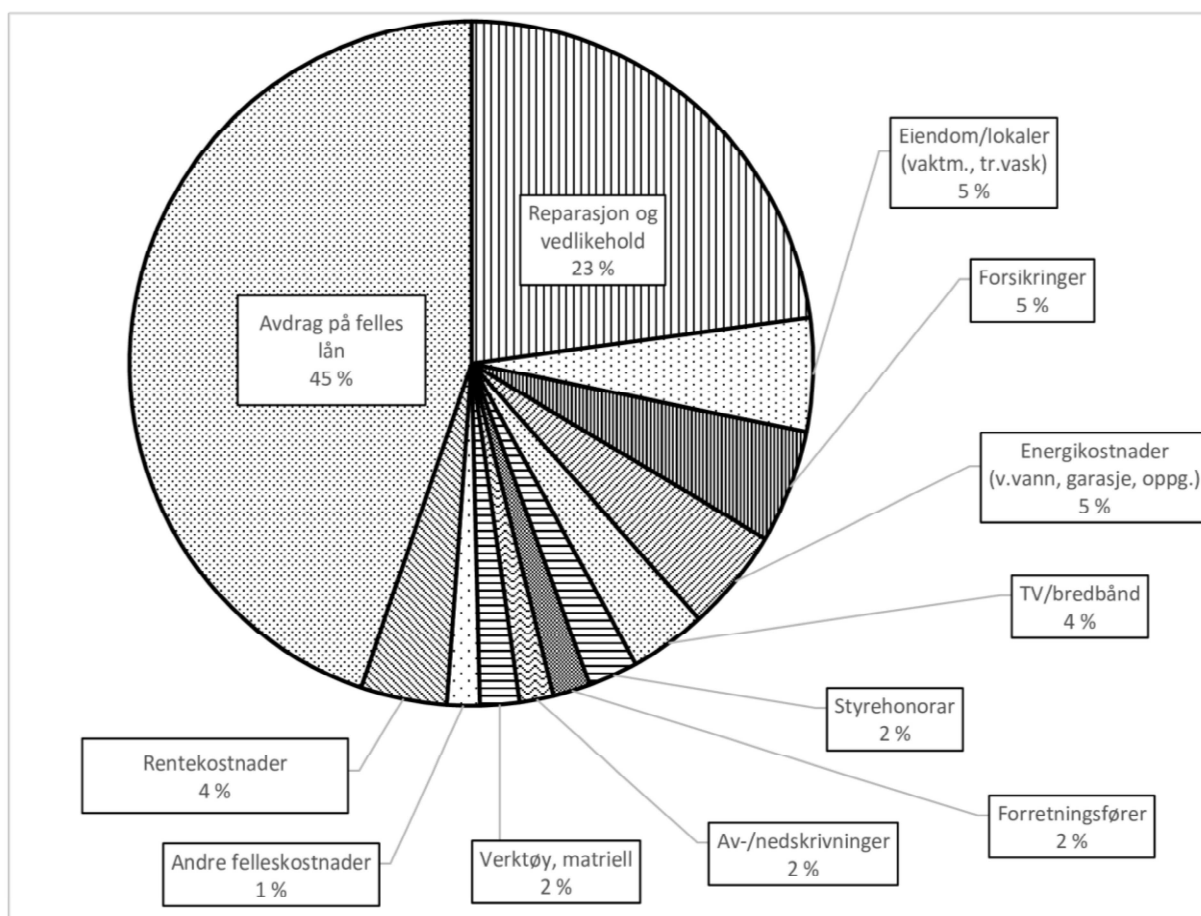
Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 10 styremøter og behandlet 49 styresaker, samt fulgt opp 11 faste sakspunkter, som for eksempel økonomi, HMS og forsikringsaker. Det har i perioden vært avholdt én ordinær generalforsamling, 1. juni 2016. Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

- Det har blitt arrangert to dugnader, vår og høst. Det var godt oppmøte begge gangene og borettslaget tar seg bra ut fra utsiden. Grøntkomiteen har bidratt med planlegging og organisering.
- Det har blitt arrangert beboermøter vedrørende ballspill i gårdsrom og balkongprosjekt i Maridalsveien 242.
- Oppgradering av avfallsanlegget er gjennomført. Etter en prøvetid fant styret at antallet restavfallscontainere kunne reduseres med en, noe som besparer borettslaget for omkring 100 000 i renovasjonsavgifter per år. Det har også vært en god del arbeide for å utarbeide leiekontrakt slik at Boligbygg Oslo KF bidrar til å dekke inn en del av utgiftene.
- Salen i fellesrommet har fått nytt teppegulv og det er lagt nytt gulvbelegg i ganger, på toaletter og kjøkken. Kjøkkenet er fullstendig oppgradert. Alle er velkomne til å beskue dette på generalforsamlingen.
- Styret har fulgt opp Alfa malermester etter oppgradering av gangarealene i alle blokkene. Det er fortsatt enkelte forbedringspunkter som gjenstår før prosjektet kan avsluttes helt.
- Etter flere vannlekkasjer, hovedsakelig fra kjøkken og vannføringer til bad, har styret startet et prosjekt som skal se på muligheten for å oppgradere VVS-anlegget i alle blokker. Dette prosjektet fortsetter i 2017, i regi av OBOS Prosjekt.
- Styret oppdaget at Oslo kommune hadde feil tall på areal for borettslaget som grunnlag for kommunale avgifter på vann og avløp. Justeringen førte til årlige besparelser på nærmere 100 000 kroner for borettslaget og tilbakebetaling av over 400 000 kroner.
- Styret har sagt opp sin avtale om vasking av fellesareal fra Vaktmester Andersen, og har inngått ny avtale med CityMaid AS.
- Styret har gått til innkjøp av et elektronisk vedlikeholdssystem, «Bevar vedlikehold». Styret har sammen med teknisk konsulent fra USBL gått gjennom boligmassen og satt opp vedlikeholdsplan for borettslagets eiendeler. Systemet vil være til god hjelp for styret for å planlegge og beregne fremtidige vedlikeholdskostnader.
- Garasjen har blitt feid og gårdsplassen og gangveier spylt rene.
- Nettsidene til borettslaget har blitt kraftig oppgradert og tilpasset forskjellige trykkfølsomme skjermer.
- Det har blitt ryddet opp i en del forhold rundt garasjeplasser og enkelte administrative forhold rundt noen få andeler. Styret kommer til å fortsette arbeidet rundt tinglysningsarbeidet av garasjeplasser i 2017.
- Det har blitt arbeidet med henvendelser fra beboerne, som f.eks. forhold rundt vannlekkasjer og forsikringsaker, bruksoverlating, problemer med ventilasjonsanlegg, bytte av sluk og utbygging av loft. Styret har også behandlet tilbud som har kommet inn fra flere leverandører.
- Oppfølging av plansaken for Bergensgata 41/43, i godt samarbeid med beboerkomiteen og naboborettslag. Representanter fra beboere og styret i vårt borettslag, samt styreleder i naboborettslag har vært i møte med byråden for byutvikling på forsommeren 2016.
- I forbindelse med at søppelskuret utenfor Maridalsveien 232 ikke lenger har noen funksjon, har styret startet arbeidet med å lage forslag for nye løsninger. Dette arbeidet fortsetter i 2017.

Kostnader og avdrag	Borettslaget	Snittandel /år	Snittandel /mnd
Totalt	6 616 767	78 771	6 564
Reparasjon og vedlikehold	1 512 127	18 002	1 500
Eiendom/lokaler (vaktm., tr.vask)	353 462	4 208	351
Forsikringer	354 795	4 224	352
Energikostnader (v.vann, garasje, oppg.)	321 870	3 832	319
TV/bredbånd	238 811	2 843	237
Styrehonorar	155 000	1 845	154
Forretningsfører	117 474	1 399	117
Av-/nedskrivninger	106 155	1 264	105
Verktøy, materiell	123 016	1 464	122
Andre felleskostnader	102 420	1 219	102
Rentekostnader	269 028	3 203	267
Avdrag på felles lån	2 962 609	35 269	2 939



Sted: Oslo Dato: 23.04.2017

Jim Thorsen /s/
Styreleder

Gudmund Holte /s/
Styremedlem

Geir Sørensen /s/
Styremedlem

Siv-Elisabeth Skjelbred /s/
Styremedlem

Elin Svarstad /s/
Styremedlem

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Badebakken borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Badebakken borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

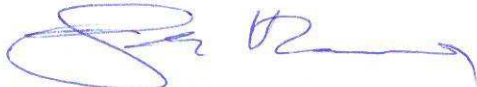
Konklusjon om årsberetningen

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, 2. mai 2017
BDO AS



Johan Henrik L'orange
Statsautorisert revisor

Årsregnskap 2016 Badebakken Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 000 391	2 704 010
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	3 519 161	3 101 694
Tilbakeføring av avskrivning	106 155	76 949
Kjøp / salg anleggsmidler	-584 125	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 962 610	-2 882 262
B. Årets endring disponible midler	78 582	296 381
C. Disponible midler	3 078 973	3 000 391

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

Resultatregnskap 2016 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 032 601	7 040 568	6 952 000	7 016 000
Sum leieinntekt		7 032 601	7 040 568	6 952 000	7 016 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	10 225	124 573	6 000	31 000
Sum annen inntekt		10 225	124 573	6 000	31 000
Sum inntekt		7 042 826	7 165 141	6 958 000	7 047 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 855	21 150	21 000	23 000
Styrehonorar	3	155 000	150 000	155 000	161 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	12	106 155	76 949	77 000	89 000
Driftskostnad					
Energikostnad		321 870	277 615	400 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	4	353 462	347 901	333 000	295 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	-18 784	646 840	657 000	552 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	45 625	0	0	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	123 016	69 980	35 000	43 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 512 127	1 483 148	778 000	1 355 000
Revisjonshonorar	9	8 389	8 113	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		117 474	139 868	116 000	121 000
Annet honorar	10	6 767	12 544	7 000	8 000
Kontorkostnad		9 886	3 933	3 000	5 500
TV/bredbånd		238 811	220 969	238 000	235 000
Kontingent og gaver		24 600	25 100	26 000	25 000
Forsikring		354 795	343 633	357 000	369 000
Annen kostnad	11	4 083	7 647	5 000	2 000
Sum kostnad		3 385 130	3 835 388	3 216 000	3 601 500
Driftsresultat		3 657 696	3 329 753	3 742 000	3 445 500
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 415	40 970	0	0
Rentekostnad		160 949	269 028	188 449	102 000
Netto finansposter		138 534	228 059	188 449	102 000
Årsresultat		3 519 161	3 101 694	3 553 551	3 343 500
Overført til/fra annen egenkapital		3 519 161	3 101 694	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 519 161	3 101 694	0	0

Balanse 2016 Badebakken Borettslag

	Note	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
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	770 870	292 901
Sum anleggsmidler		87 460 858	86 982 888
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		35 443	74 581
Fordringer skader		0	5 925
Forskuddsbetalte kostnader		392 911	33 503
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 286 445	3 052 017
Sum omløpsmidler		3 714 799	3 166 026
SUM EIENDELER		91 175 657	90 148 914

Balanse 2016 Badebakken Borettslag

	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 200	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 200	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 243 156	38 723 795
Sum opptjent egenkapital		42 243 156	38 723 795
Sum egenkapital	16	42 251 356	38 732 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	7 465 346	10 427 955
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		48 288 475	51 251 084
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 487	41 968
Leverandørgjeld		500 618	23 885
Påløpne renter		7 000	13 761
Annen kortsiktig gjeld	14	109 721	86 020
Sum kortsiktig gjeld		635 826	165 635
Sum gjeld		48 924 301	51 416 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 175 657	90 148 914
Pantstillelser	15	48 288 475	51 251 084

Sted: Oslo Dato: 23.04.2017

Jim Thorsen /s/
StyrelederGudmund Holte /s/
StyremedlemGeir Sørensen /s/
StyremedlemSiv-Elisabeth Skjelbred /s/
StyremedlemElin Svarstad /s/
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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2016	2015
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 960 900	3 883 308
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	2 836 546	2 925 480
3609 Leie parkering	21 243	8 400
3617 Leietillegg balkonger vedlikehold	34 800	34 800
3622 Leietillegg balkonger kapital	179 112	188 580
Sum	7 032 601	7 040 568

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2016	2015
3957 Nøkkelsalg	4 975	12 635
3990 Andre driftsinntekter	5 250	7 940
3999 Andre inntekter	0	103 998
Sum	10 225	124 573

Konto 3957-3990 gjelder nøkkelsalg/utleie lokaler.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2016	2015
5400 Arbeidsgiveravgift	21 855	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	155 000	150 000
Sum	176 855	171 150

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

	2016	2015
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	91 682	93 625
6340 Heisalarm	918	480
6360 Annet renhold	16 728	299
6361 Fast renhold	147 338	154 040
6362 Skadedyrutryddelse	5 771	2 469
6391 Snømåking, strøing	62 148	69 751
6392 Containerleie/tømming	28 877	27 236
Sum	353 462	347 901

Noter årsregnskap 2016 Badebakken Borettslag

Note 5 - Kommunale avgifter

	2016	2015
6329 Kommunale avgifter	-18 784	646 840
Sum	-18 784	646 840

Negativ pga tilbakebetaling fra 2004-2015.

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2016	2015
6420 Lisenskostnader	45 625	0
Sum	45 625	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2016	2015
6500 Verktøy og redskaper	9 057	3 462
6525 IT utstyr	0	10 183
6540 Inventar	72 680	24 085
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	27 971	16 965
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 526	7 721
6552 Driftsmateriell	2 422	2 674
6581 Programvare	2 361	4 890
Sum	123 016	69 980

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2016	2015
6601 Vedlikehold bygg	54 752	2 100
6602 Vedlikehold VVS	20 938	27 096
6603 Vedlikehold elektro	18 050	40 188
6605 Vedlikehold fellesanlegg	22 371	0
6610 Andre vaktmestertjenester	3 750	2 588
6611 Vedlikehold heiser	40 486	15 188
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	139 449	257 617
6617 Vedlikehold brannvernustyr	29 315	98 956
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	52 802	26 863
6630 Egenandel forsikring	30 000	6 000
6641 Malerarbeider	926 708	631 450
6642 Snekkerarbeid	0	75 469
6643 Glassarbeid/Vindu	12 432	10 341
6644 Fasade/balkonger	7 658	60 316
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	28 657	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	3 867
6648 Vedlikehold dører og porter	121 487	225 110
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	1 290	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	1 985	0
Sum	1 512 127	1 483 148

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

Note 9 - Revisjonshonorar

	2016	2015
6700 Revisjonshonorar	8 389	8 113
Sum	8 389	8 113

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 10 - Andre honorar

	2016	2015
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 767	6 300
6730 Teknisk honorar	0	6 244
Sum	6 767	12 544

Note 11 - Andre kostnader

	2016	2015
7718 Fellesarrangement	2 623	5 272
7719 Møter, div. styret	0	1 505
7770 Betalingskostnader	888	857
7771 Andre gebyrer	525	0
7790 Andre kostnader	50	0
7792 Øredifferanse	-3	0
7795 Husleietap	0	13
Sum	4 083	7 647

Note 12 - Varige driftsmidler

	Grøntanlegg	Tomter Boligeiendomr	Balkonger	Sykelstativ	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:	184 654	0	0	0	68 750	191 475
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	184 413	4 619 994	79 317 900	2 752 094	6 250	25 289
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

Avfallsanlegg

Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	584 125
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	584 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 206
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	554 919
Årets avskrivninger :	29 206
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	15

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 2016 Badebakken Borettslag

Note 13 - 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:	1.51 %	1.51 %	1.51 %	1.51 %	2.25 %	2.25 %
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:	2 577 017	2 549 653	1 960 685	903 982	1 680 615	756 003
Avdrag i perioden:	895 699	886 189	681 479	265 953	71 376	161 913
Lånesaldo 31.12:	1 681 318	1 663 464	1 279 206	638 029	1 609 239	594 090
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	1 231 693	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11947823 8	1	29 191	29 191
	1	25 316	25 316
	1	18 599	18 599
	2	18 534	37 068
	4	18 489	73 956
	10	18 422	184 220
	1	18 251	18 251
	4	18 239	72 956
	2	17 663	35 326
	3	17 615	52 845
	5	17 538	87 690
	3	17 364	52 092
	1	16 891	16 891
	1	16 714	16 714
	1	16 004	16 004
	3	15 422	46 266
	3	15 325	45 975
	4	14 547	58 188
	5	14 444	72 220
	3	13 692	41 076
	2	13 258	26 516
	5	12 807	64 035
	1	12 679	12 679
	1	12 383	12 383
	1	11 801	11 801
	1	11 656	11 656
	1	11 653	11 653
	9	10 769	96 921
	3	10 241	30 723
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948107 5	1	37 959	37 959
	1	32 920	32 920
	1	24 185	24 185

Noter årsregnskap 2016 Badebakken Borettslag

Langsiktig gjeld

	2	24 102	48 204
	4	24 043	96 172
	10	23 955	239 550
	1	23 734	23 734
	4	23 717	94 868
	2	22 969	45 938
	3	22 906	68 718
	5	22 806	114 030
	3	22 580	67 740
	1	21 965	21 965
	1	21 735	21 735
	1	20 811	20 811
	3	20 054	60 162
	3	19 929	59 787
	4	18 917	75 668
	5	18 783	93 915
	3	17 805	53 415
	2	17 240	34 480
	5	16 655	83 275
	1	16 487	16 487
	1	16 103	16 103
	1	15 346	15 346
	1	15 158	15 158
	1	15 154	15 154
	9	14 004	126 036
	3	13 318	39 954
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948109 1	1	38 367	38 367
	1	33 274	33 274
	1	24 445	24 445
	2	24 361	48 722
	4	24 301	97 204
	10	24 213	242 130
	1	23 989	23 989
	4	23 972	95 888
	2	23 215	46 430
	3	23 152	69 456
	5	23 050	115 250
	3	22 822	68 466
	1	22 201	22 201
	1	21 968	21 968
	1	21 034	21 034
	3	20 269	60 807
	3	20 143	60 429
	4	19 120	76 480
	5	18 985	94 925
	3	17 996	53 988
	2	17 425	34 850
	5	16 833	84 165
	1	16 664	16 664
	1	16 276	16 276
	1	15 511	15 511

Langsiktig gjeld

	1	15 320	15 320
	1	15 316	15 316
	9	14 154	127 386
	3	13 461	40 383
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948400 4	1	14 559	14 559
	1	12 627	12 627
	1	9 276	9 276
	2	9 244	18 488
	4	9 222	36 888
	10	9 188	91 880
	1	9 103	9 103
	4	9 097	36 388
	2	8 810	17 620
	3	8 786	26 358
	5	8 747	43 735
	3	8 661	25 983
	1	8 425	8 425
	1	8 337	8 337
	1	7 982	7 982
	3	7 692	23 076
	3	7 644	22 932
	4	7 256	29 024
	5	7 204	36 020
	3	6 829	20 487
	2	6 613	13 226
	5	6 388	31 940
	1	6 324	6 324
	1	6 176	6 176
	1	5 886	5 886
	1	5 814	5 814
	1	5 812	5 812
	9	5 371	48 339
	3	5 108	15 324
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117940282	1	36 722	36 722
	1	31 847	31 847
	1	23 397	23 397
	2	23 316	46 632
	4	23 260	93 040
	10	23 175	231 750
	1	22 960	22 960
	4	22 944	91 776
	2	22 220	44 440
	3	22 159	66 477
	5	22 062	110 310
	3	21 844	65 532
	1	21 249	21 249
	1	21 027	21 027
	1	20 133	20 133
	3	19 400	58 200
	3	19 279	57 837

Langsiktig gjeld

	4	18 300	73 200
	5	18 171	90 855
	3	17 224	51 672
	2	16 678	33 356
	5	16 112	80 560
	1	15 950	15 950
	1	15 578	15 578
	1	14 846	14 846
	1	14 664	14 664
	1	14 660	14 660
	9	13 547	121 923
	3	12 884	38 652
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119070889	17	32 321	549 457
	2	22 317	44 634

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2016	2015
2937 Påløpte energikostnader	28 765	53 408
2980 Andre påløpte kostnader	64 000	0
2985 Mellomregning BBL Finans	16 956	32 612
Sum	109 721	86 020

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2016
Bokført langsiktig gjeld	7 465 346
Innskuddskapital	40 823 129
Boligselskapets pantsikrede gjeld	48 288 475
Bokført verdi av pantsatt eiendom	86 689 988

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

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 400	-200	8 200
Sum innskutt egenkapital	8 400	-200	8 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	38 723 795	3 519 361	42 243 156
Sum opptjent egenkapital	38 723 795	3 519 361	42 243 156
Sum egenkapital	38 732 195	3 519 161	42 251 356

Vedtekter

for

Badebakken borettslag Org nr. 943 792 755

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. februar 1987, med senere endringer og sist den 1. juni 2016

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 (enkelpersoner) 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.

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 karmer.

(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 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 unødige ulemper 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.

(7) I henhold til lover og forskrifter relatert til brann, er borettslaget ansvarlig for å ha varslings- og slokkeutstyr 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.

5-3 Oppussing av våtrom

(1) Før oppussing av bad er styret pålagt å 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 toalettappir 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.