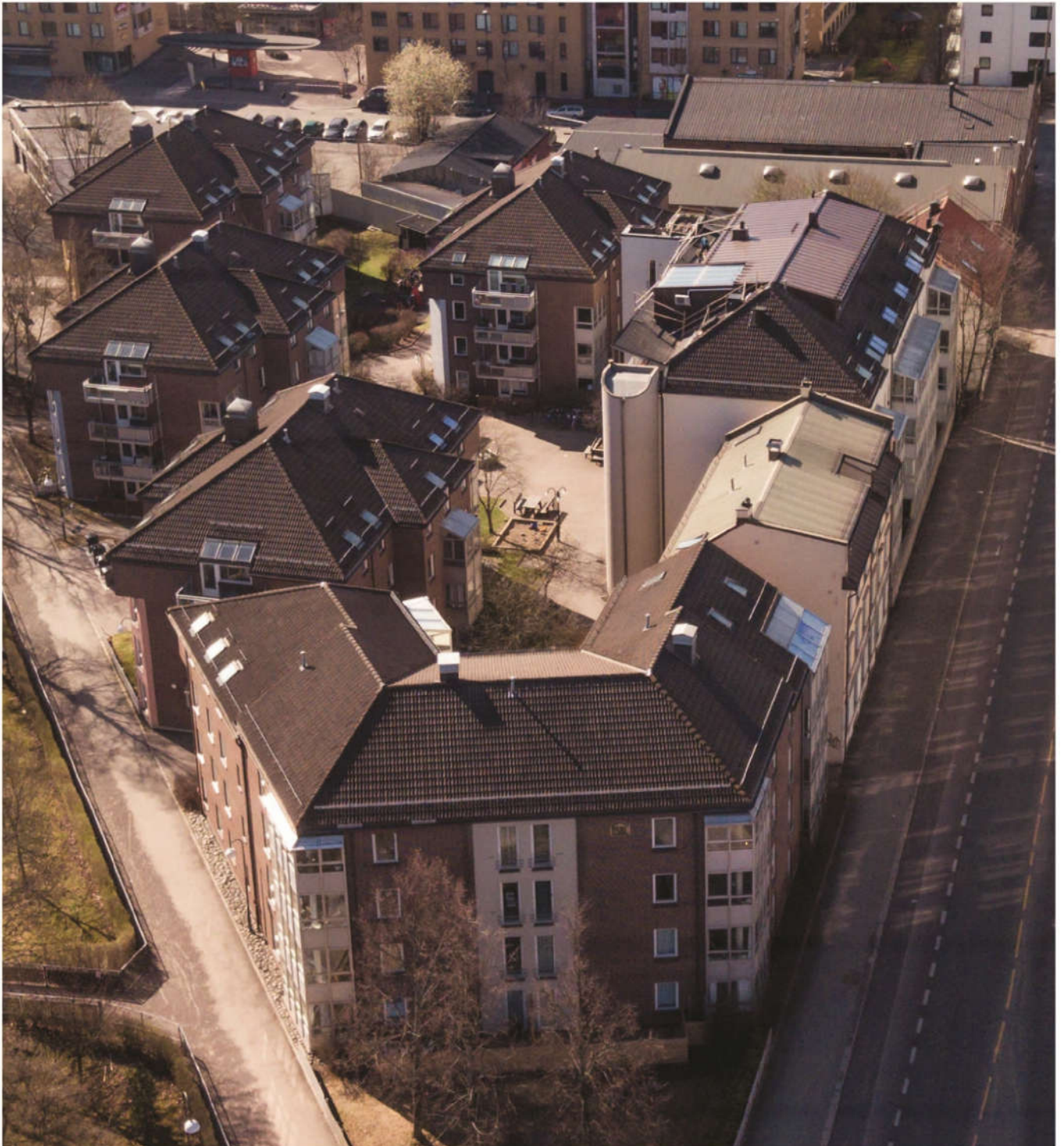


INNKALLING 2018

Badebakken borettslag

Torsdag 31. mai 2018 kl 18.00

Fellesrommet, Maridalsveien 242



Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag

Tid og sted: Torsdag 31. mai 2018, 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 aksjonær 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 2017

- 2.1. Godkjenning av årsregnskapet

3. Rapport fra styret 2017

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

- 5.1. ENØK-tiltak – forslagsstiller: styret
- 5.2. Brannalarmanlegg – forslagsstiller: Jim Thorsen og Dorian Misceo, H0502 M236
- 5.3. Balkonger i Maridalsveien 242 – forslagsstillere: Mathias Estensen og Hilde Fallet
- 5.4. Vedtektsendringer – forslagsstiller: styret
- 5.5. Endring av husordensregler – forslagsstiller: styret

6. Valg

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

Oslo, den 30.04.2018

Badebakken borettslag

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 31.05.2018:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2017

2.1 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2017 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2017, som viser et overskudd på kr 3 690 861,-, anbefales godkjent.

3. Rapport fra styret 2017

Det er ikke lenger et lovkrav at borettslag må skrive årsmelding. Dette som en følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmelding fra styret er frivillig for borettslag.

Rapport fra styret for 2017 følger vedlagt og tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

5. Andre saker

5.1 ENØK-tiltak

Styret har i 2017 engasjert Termoenergi for å gjennomføre en ENØK-kartlegging i borettslaget etter sak på ordinær generalforsamling 2017. Rapporten beskriver tiltak som anbefales gjennomført.



2. SAMMENDRAG OG KONKLUSJON

Badebakken borettslag er totalt 84 leiligheter i 6st bygg med adresse Maridalsveien 234-242. Oppvarmet areal er totalt 7015m².

Energianalysen utføres med hensikt å redusere felles energiforbruk for varmtvannsanlegg, parkeringskjeller og ventilasjon + lys. Tekniske installasjoner er i varierende stand, noen er oppgradert etter byggeår.

Total energibesparelse på alle anbefalte tiltak vil være ca. 196000 kWh/år ekskludert tiltak på isolasjon mot loft som går på individuell energimåler for enkelte leiligheter. Besparelsen vil være ca 17200 kWh/år for dette.

Anbefalte tiltak er EOS, varmepumpe varmtvann, varmepumpe parkeringskjeller, LED belysning parkeringskjeller og styring av lys i trappehus. Varmepumpe på varmtvann er ikke lønnsom med det pris som er oppgitt av en leverandør, men kan bli lønnsomt med bedre tilbud. Isolasjon av loft er enkelt gjennomført og kan bli lønnsomt med støtte, eller dersom det gjennomføres billigere en beregnet.

Oversikt over foreslåtte tiltak

Nr.	Tiltaksbeskrivelse	Energbesparelse /konvertering [kWh/år]	Kostnads- besparelse [kr/år]	Redusert CO ₂ -utslipp* [kg/år]	Brutto investering [kr]	Enøk- tilskudd [kr]	Nåverdi ¹ [kr]	Inntj. tid ¹ [år]
1	Energioppfølgingssystem (EOS)	5 830	4 664	2 030	18 000	0	14 758	4,7
2	Isol. matte yttertak/mot kaklet loft	17 210	13 768	5 990	362 200	0	-191 352	uendelig
3	Varmepumpe varmtvann	144 297	115 438	50 220	1 937 500	0	-886 104	uendelig
4	Varmepumpe P-Kjeller	7 128	5 702	2 480	50 000	0	1 937	14,1
5	Belysning P-kjeller LED	11 175	8 940	3 890	29 800	0	32 991	3,9
6	Automatisk styring av lys Trappehus	7 320	5 856	2 550	21 600	0	19 530	4,4
	SUM	192 960	154 368	67 160	2 419 100	0	-1 008 241	

¹Det er ikke tatt hensyn til beregnet tilskudd fra Oslo kommunes Klima- og Energifond.

*) Reduksjon i klimagassutslipp pga. energieffektivisering er regnet som reduksjon i *globale* klimagassutslipp, målt som CO₂-ekvivalent utslipp. Det er lagt til grunn en marginalbetraktning for forholdet mellom klimagassutslipp og energibruk, som er forutsatt lik klimagassutslippet målt i kg CO₂ knyttet til markedets sist produserte kWh.

Styrets forslag til vedtak:

Styret får ansvar for å gjennomføre tiltak som er beskrevet og anbefalt i ENØK-rapporten fra Termoenergi AS.

5.2 Brannalarmanlegg – forslagsstiller: Jim Thorsen og Doriana Misceo, H0502 M236

Bakgrunnen for at saken tas opp igjen:

Sak om brannalarmanlegg i M236 var oppe til behandling på ekstraordinær generalforsamling 20. mars 2018. Generalforsamlingen besluttet at saken skulle trekkes etter et benkeforslag med bakgrunn som følger:

«Vi foreslår derfor at styret trekker saken og fremlegger den på ordinær generalforsamling våren 2018. I nytt saksfremlegg må habilitetsproblematikken diskuteres konkret. Videre bør styret redegjøre for hvorfor et etablert prinsipp om at utbygger er ansvarlig for alle kostnader som følger av utbyggingen skal endres etter påbegynt utbygging i en konkret sak»

Som følge at saken ikke ble godt nok belyst da saken ble tatt opp på ekstraordinær generalforsamling våren 2018 har vi et behov for å orientere beboere om saken, samtidig som vi kommer med et forslag til vedtak.

Oppsummering av byggesaken:

Styret i Badebakken BRL behandlet på styremøte 26. september 2012 vår søknad om loftsutbygging. Jim Thorsen meldte seg inhabil og forlot møtet under styrets behandling av saken. Utbygging av loftet over leiligheten vår i Maridalsveien 236 startet sommeren 2013 og søknad om ferdigattest ble sendt PBE juni 2014. Etter et tilsyn fra PBE i fellesferien 2014 ba PBE om mer dokumentasjon og redegjørelse før en ferdigattest kunne gis. En tung saksgang videre med liten eller ingen skriftlig tilbakemelding fra PBE medførte at vi ble rådet fra vår arkitekt og ansvarlig brannprosjekterende til å utføre tiltak som senere ikke ble godkjent. Brann- og redningsetaten ble kontaktet hvorpå de gjennomførte en befaring og konkluderte med at utføringen var tilfredsstillende. PBE var likevel ikke fornøyd med løsningen, og det ble gjennomført både møter hos PBE og samtaler på telefon for å få til løsninger for utbyggingen hvor det var gitt igangsettingstillatelse.

Det ble klart høsten 2016 etter et møte med PBE at de ikke ønsket å godta opprinnelig brannprosjektering. Vi var dermed nødt til å få utført en ny brannprosjektering fra et nytt firma samt en ny uavhengig kontroll. Som følge av dette ønsket vi å utvide loftet ytterligere og sendte en søknad til styret. Styret godkjente utvidelse av loftsutbyggingen i styremøte av november 2016, hvor Jim Thorsen meldte seg inhabil og forlot møtet under behandlingen av saken. Søknad til PBE om en utvidelse av opprinnelig utbygging med ny løsning for rømningsvei ble

sendt januar 2017. Det ble ettersendt brannprosjektering april 2017 med dialog frem til juni 2017 før PBE godtok løsningen.

Den 11. juni 2017 meldte Jim Thorsen saken om brannalarmanlegg til ordinært styremøte i Badebakken BRL hvor han anmodet styret til bl.a. å ta stilling til finansiering av felles brannalarmanlegg. Jim Thorsen meldte seg inhabil og forlot møtet under behandlingen av saken. Styret besluttet at saken skulle tas opp på første ordinære eller ekstraordinære generalforsamling, hvorpå den ble presentert i mars 2018.

Bakgrunnen for forslag til vedtak:

Styret besluttet i 2012 å melde inn sak om avvikling av stikkontakter i boder i M232-240 og M242 samt innhentet priser på adresserbart brannalarmanlegg. I mai 2013 besluttet Generalforsamlingen å forby egne stikkontakter i boder. Styret har siden 2012, ved flere anledninger, innhentet priser for brannalarmanlegg i den hensikt å ta opp saken på en ordinær generalforsamling. Grunnet mange andre større vedlikeholdsprosjekter valgte styret å utsette saken. Styret har således, helt uavhengig av denne byggesaken, tidligere besluttet at det er ønskelig å anbefale felles brannalarmanlegg for alle bygg for en ordinær generalforsamling. Vi mener derfor at det er riktig å ta opp saken om felles brannalarmanlegg sett i lys av pålegget for et slikt anlegg i M236.

Jeg mener som styreleder, og som andelseier, at borettslaget bør få montert adresserbart brannalarmanlegg for alle bygg. Dette har vært min holdning siden 2012.

Vi som utbyggere bestrider ikke at vi i henhold til vedtekter og retningslinjer for loftsutbygging samt i kontrakt med borettslaget skal dekke kostnader knyttet til utbyggingen. Vi ønsker at generalforsamlingen tar stilling til om borettslaget bør etablere brannalarmanlegg for alle bygg slik at alle beboere får et likt brannsikkerhetstiltak.

Forslag til vedtak:

Borettslaget besørger at det monteres adresserbart brannalarmanlegg klasse 2 for alle leiligheter i borettslaget.

Styrets uttalelse:

Styret henviser til «Retningslinjer for loftsutbygging - Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. august 2012» og punkt «Ansvar for bygningsmessige krav etter offentlige bestemmelser utløst ved utbyggingen»:

«Utbygger bekoster brannsikringstiltak jfr. offentlige krav som utløses ved loftsutbygging og pålegg gitt i særskilte rapporter fra Oslo kommune, Brannetaten. Også øvrige bygningsmessige krav som loftsutbyggingen utløser skal utbygger bære kostnadene for å få utført.»

Styrets forslag til vedtak:

Utbygger besørger at det monteres adresserbart brannalarmanlegg klasse 2 for alle leiligheter i M236 i henhold til utløste krav om brannsikring i forbindelse med loftsutbygging.

5.3 Balkonger i Maridalsveien 242 – forslagsstillere: Mathias Estensen og Hilde Fallet

Da det ble gjennomført et balkongprosjekt i borettslaget for en del år siden, ble Maridalsveien 242 ikke innlemmet i prosjektet. De siste årene har flere beboere i 242 lagt ned mye arbeid for å få i gang et balkongprosjekt, med innhenting av tilbud fra utbyggere samt samtaler med Plan- og bygningsetaten. De signalene som er gitt herfra, tilsier at det er fullt mulig å bygge balkonger i 2., 3. og 4. etasje i 242. En spørreunde blant beboerne i de aktuelle leilighetene har vist at flertallet ønsker balkonger.

Planen er at balkongene så langt det er mulig skal ha en utforming som står i stil med eksisterende balkonger i borettslaget. De vil sannsynligvis bli noe mindre. Det er en forutsetning at balkongene godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Etter styrets anmodning vil det ved en eventuell utbygging bli engasjert ekstern prosjektledelse ved videre tilbudsinnhenting, planlegging og bygging. Prosjekteringskostnader fordeles på samme måte som ved tidligere balkongprosjekt.

Alle kostnader knyttet til bygging og vedlikehold av balkongene fordeles mellom beboere i 2., 3. og 4. etasje i Maridalsveien 242. Dette betales gjennom et balkongtillegg i felleskostnadene etter samme prinsipper som ved tidligere balkongprosjekt.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret, i samråd med beboere i Maridalsveien 242, fullmakt til å planlegge og gjennomføre bygging av balkonger i Maridalsveien 242.

Styrets innstilling:

Det har over flere år vært et ønske for et flertall av beboere i M242 å få balkonger. Styret er positive til at det også blir etablert balkonger i dette bygget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret, i samråd med beboere i Maridalsveien 242, fullmakt til å planlegge og gjennomføre bygging av balkonger i Maridalsveien 242. Styret innhenter bistand til prosjektering, innhenting av tilbud samt prosjektledelse i forbindelse med oppføring av balkonger slik styret ser det nødvendig. Styret får fullmakt til å ta opp et lån for oppføring av balkonger. Andelseiere i M242 som får etablert balkong vil ta alle kostnadene knyttet til oppføring av balkong, enten ved at de foretar en direkte innbetaling til borettslaget etter oppføring, eller at andelen får et balkongtillegg for å betjene lånet.

5.4 Vedtektsendringer

Styret ser behov for å klargjøre en del forhold vedrørende garasje plasser, boder og sammenslåing av andeler.

a)

I forbindelse med sammenslåinger av leiligheter ser styret behov for å legge til noen punkter rundt prosessen i vedtektene. De nye vedtektene skal sørge for at det er klare regler for det administrative når det er sammenslåing av andeler.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektenes «2-4 Sammenslåing av andelsleiligheter» får nye punkter 5-7:

(5) Fordelingsnøkkelen for andelen som slettes skal legges til fordelingsnøkkelen for andelen som beholdes. Partialobligasjonen for andelen som slettes skal legges til partialobligasjonen for andelen som beholdes.

(6) Dersom begge andelene som skal slås sammen har garasjeplass, må den ene selges til en annen andelseier slik at vedtektenes § 2-7 (5) oppfylles.

(7) Ved sammenslåing av leiligheter vil den nye andelen disponere bodene som tilhørte de to tidligere andelene.

b)

Dagens regler sier lite om bytte av fysiske boder mellom andelseiere.

Styrets forslag til vedtak

Vedtektenes «2-6 Boder og andeler» får nytt punkt 3:

(3) Dersom to andelseiere ønsker å bytte fysiske boder seg imellom, skal styret informeres og det skal være utfyllt en enkel kontrakt mellom partene som bytter, der partene får en kopi hver og styret beholder ett eksemplar.

c)

I forbindelse med kjøp og salg av garasje plasser ser styret behov for ytterligere klargjøring i vedtektenes.

Styrets forslag til vedtak

Vedtektenes «2-7 Salg og kjøp av garasjeplasser» punkt 1 endres til:

(1) Andelseiere kan kjøpe og selge garasjeplasser seg imellom etter samtykke fra styret, og det skal foreligge skriftlig kontrakt. Den skriftlige kontrakten skal spesifisere endring av fordelingsnøkkel og partialobligasjonen mellom andelene, i tillegg til fordeling av kostnader for overdragelse mellom kjøper og selger. Felleskostnader og andel fellesgjeld på kontraktinngåelsens tidspunkt skal beregnes ut fra ny fordelingsnøkkel og tas med i kontrakten.

Vedtektenes «2-7 Salg og kjøp av garasjeplasser» punkt 3 endres slik:

(2) Styret sørger for endring av fordelingsnøkkelen mellom andelene og partialobligasjon for andelene som berøres. For andel som kjøper garasjeplass, skal fordelingsnøkkel økes med et tillegg tilsvarende det som gjelder for andre andeler med garasjeplass. Partialobligasjon skal skrives opp med kroner 75 000. For andel som mister garasjeplass, skal fordelingsnøkkel reduseres til det som gjelder for andre andeler uten garasjeplass. Partialobligasjon skal skrives ned med kroner 75 000.

Vedtektenes «2-7 Salg og kjøp av garasjeplasser» får nytt punkt 7:

(7) Dersom to andelseiere med garasjeplass ønsker å bytte fysiske garasjeplasser seg imellom, skal styret informeres og det skal være utfyllt en enkel kontrakt mellom partene som bytter, der partene får en kopi hver og styret beholder ett eksemplar. Styret sørger for å oppdatere sin informasjon og sørger også for å få oppdatert andelsnummer på veggen ved årlig vedlikehold.

5.5 Endring av husordensregler

Det er utformet oppdaterte regler for utleie av fellesrom. Disse er vedlegg til ordensreglene, og må godkjennes av generalforsamlingen. Se vedlagt forslag på neste side.

Styrets forslag til vedtak

Regler for utleie av fellesrom oppdateres i henhold til vedlagt forslag.

6. Valg

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

REGLER FOR UMLEIE AV FELLESROM

1. **Ro og orden:** Fellesrommet er direkte nabo med flere leiligheter. Det er derfor viktig at det tas hensyn, slik at ikke beboere i disse leilighetene blir forstyrret. Leietaker har ansvar for at reglene overholdes. Leietaker skal ha kontroll på hvem som slippes inn i fellesrommet. Det skal ikke oppholde seg personer i oppgangene i forbindelse med tilstelninger i fellesrommet.
2. **Temperatur:** Leietaker må selv sette på varmen i rommet. Dette gjøres med tidsbryteren på veggen ved gangen. I hjørnet ved vinduene er det en kraftig vifteovn som raskt varmer opp lokalet. Denne er også styrt av tidsbryter. Ventilasjonsanlegget skal kun benyttes på laveste hastighet. Leietaker må påse at ventiler over vinduene er åpne.
3. **Musikk og støy:** Det er ikke anledning til å spille musikk etter kl. 20.00, og lydnivået bør holdes rolig etter dette tidspunkt.
4. **Stengetid:** Lokalet skal være stengt, og tømt for folk for kl. 23.00. Det er ikke tillatt å overnatte i lokalet.
5. **Møbler:** Leietaker må ta godt vare på møblene. Bord skal løftes og ikke skyves over gulvet, da vil bordbeina gå i stykker.
6. **Kjøkkenutstyr:** Leietaker kan benytte utstyret på kjøkkenet, men er da ansvarlig for å vaske det i oppvaskmaskinen, og rydde det på plass i skapene.
7. **Rengjøring:** Fellesrommet, med tilhørende toaletter, gang og kjøkken skal rengjøres grundig etter bruk, selv om ikke alle rom har blitt benyttet. Det finnes støvsuger, svaber og bøtter i skap i gangen ved fellesrommet. Vaskeklut, gulvklut og håndkle til toalettet må leietaker ta med selv. Signér sjekklisten på kjøkkenet etter rengjøring. Husk å tømme kjøleskapet og stekeovnen. Dersom leietaker finner at rommet ikke er i forventet stand ved overtakelse, må dette meldes fra til utleieansvarlig umiddelbart.
8. **Skader:** Leietaker er ansvarlig for eventuelle skader på inventar eller fast utstyr. Meld ifra til utleieansvarlig om skader har oppstått.

NB: Brudd på disse ordensreglene kan føre til at leietaker ikke får lov til å leie fellesrommet ved senere anledninger

901 Badebakken Borettslag

Årsmelding 2017

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styret har etter generalforsamling 2017 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Styremedlem	Helge Webb Aamodt	Maridalsveien 232, 0467 OSLO
Styremedlem	Geir Sørensen	Maridalsveien 240, 0467 OSLO
Styremedlem	Elin Svarstad	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Styremedlem	Svein Kåre Søvde	Maridalsveien 238, 0467 OSLO
Varamedlem	Bjørn Halvorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Varamedlem	Ida Mikalsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO

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.

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 KPMG

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr 86309792. 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 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

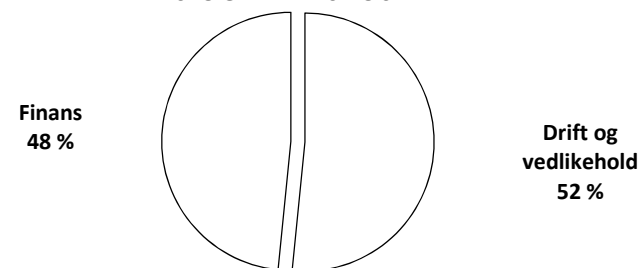
Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 9 styremøter og behandlet 40 styresaker, samt fulgt opp 12 faste sakspunkter, som for eksempel økonomi, HMS og forsikringsaker. Det har i perioden vært avholdt én ordinær generalforsamling, 1. juni 2017. Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

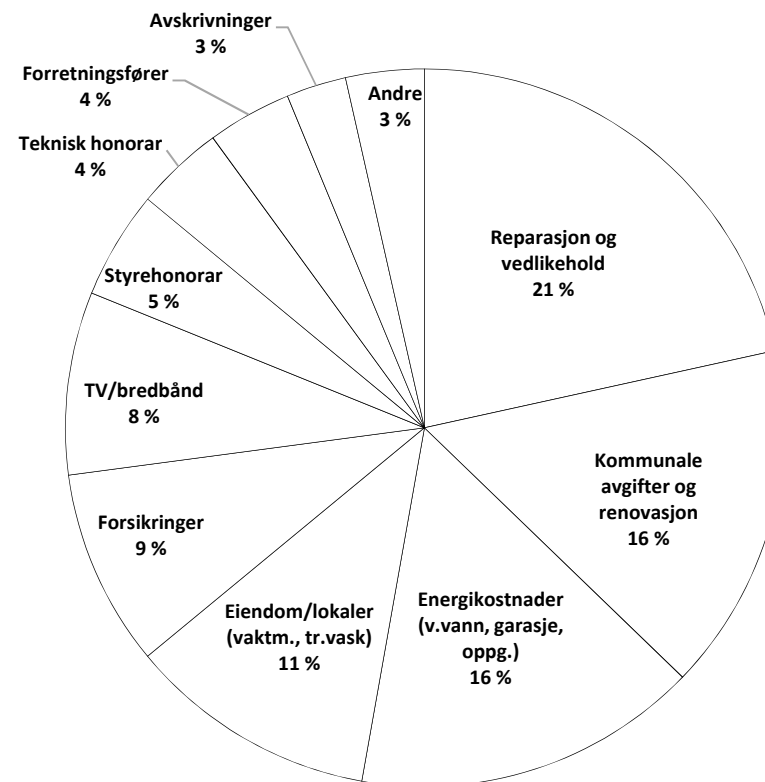
- Det har blitt arrangert to dugnader, vår og høst. Det var godt oppmøte begge gangene. Grøntkomiteen har bidratt med planlegging og organisering.
- Det har blitt arrangert beboermøter vedrørende rivning av søppelhus ved Maridalsveien 232.
- Styret har skrevet tre skriv til beboerne vedrørende saker av interesse, i januar, september og oktober. Av annet informasjonsarbeide kan det nevnes at oppslagene i gangene har blitt oppgradert, og det er montert oversikt over stoppekraner i alle kjellere.
- På oppdrag fra styret har OBOS Prosjekt AS kjørt forprosjekt på oppgradering av stigerør for vann i hver blokk (tilførsel). Denne kostnaden vises under «Teknisk honorar» i årets resultatregnskap. Saken følges opp videre av styret.
- Termoenergi Norge AS har utført ENØK-kartlegging. Denne kostnaden vises under «Teknisk honorar» i årets resultatregnskap. Saken vil bli fulgt opp videre av styret.
- Styret fulgte opp rivning og anlegning av nytt grøntområde og oppkjørsel ved Maridalsveien 232.
- Etter generalforsamlingen har styret arbeidet med å kartlegge muligheter for å etablere anlegg for å lade elektriske biler i garasjen, og det har vært flere leverandører på besøk for å gi tilbud og skissere løsninger. Dette arbeidet fortsetter i 2018.
- Utbygging av markterrasser i Maridalsveien 242 har blitt fulgt opp av styret i henhold til vedtak på generalforsamling 2017.
- Det var et par kraftige regnskyll på sommeren 2017, og etter enda en vanninntrenging pga. takrenner som var tettet av løv, har styret fått montert stakeluker på alle takrenner slik at disse enklere kan stakes opp.
- Ved kraftig nedbør har det også vært et problem at balkongene i fjerde etasje ikke klarer å drenere bort vann på rett måte, slik at vannet har rent nedover fasadene. Dette er tatt tak i og utbedringer er underveis.
- Styret bestilte beregning av bæreevne for garasjetak for å vite hvor tunge kjøretøy som kan kjøre på gårdsplassen.
- Det er sendt en formell klage på støyen fra UNGBO-blokka.
- Oppfølging av plansaken for Bergensgata 41/43, i godt samarbeid med beboerkomiteen og naboborettslag. Det skjedde ikke så mye i 2017, men vi har alltid saken på radaren.
- Det er etablert VIPPS-betaling for leie av fellesrom, kjøp av nye nøkler og garasjeåpnere.

	Borettslaget	Snittandel	Snittande
		/år	l/mnd
Reparasjon og vedlikehold	711 584	8 471	706
Kommunale avgifter og renovasjon	517 912	6 166	514
Energikostnader (v.vann, garasje, oppg.)	513 946	6 118	510
Eiendom/lokaler (vaktm., tr.vask)	370 826	4 415	368
Forsikringer	293 152	3 490	291
TV/bredbånd	271 703	3 235	270
Styrehonorar	161 000	1 917	160
Teknisk honorar	131 360	1 564	130
Forretningsfører	125 604	1 495	125
Avskrivninger	89 077	1 060	88
Andre	116 480	1 387	116
Drift og vedlikehold	3 302 644	39 317	3 276
Netto finanskostnader	85 063	1 013	84
Avdrag på felles lån	3 013 456	35 874	2 990
Finans	3 098 519	36 887	3 074
Drift og vedlikehold	3 302 644	39 317	3 276
Finans	3 098 519	36 887	3 074
Totalt	6 401 163	76 204	6 350

FINANS OG DRIFTSKOSTNADER



DRIFT OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER



Sted: Oslo Dato: 24.04.2018

Jim Thorsen /s/
Styreleder

Svein Kåre Søvde /s/
Styremedlem

Geir Sørensen /s/
Styremedlem

Helge Webb Aamodt /s/
Styremedlem

Elin Svarstad /s/
Styremedlem



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Badebakken Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 690 861. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 regnskapsskikk 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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. 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen 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 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, 30. april 2018
KPMG AS



Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor

Årsregnskap 2017 Badebakken Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 078 973	3 000 391
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	3 690 861	3 519 161
Tilbakeføring av avskrivning	89 077	106 155
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-584 125
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 013 456	-2 962 610
B. Årets endring disponible midler	766 482	78 582
C. Disponible midler	3 845 455	3 078 973

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

Resultatregnskap 2017 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 017 253	7 032 601	7 016 000	7 017 000
Sum leieinntekt		7 017 253	7 032 601	7 016 000	7 017 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	61 315	10 225	31 000	28 000
Sum annen inntekt		61 315	10 225	31 000	28 000
Sum inntekt		7 078 568	7 042 826	7 047 000	7 045 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	29 547	21 855	23 000	23 000
Styrehonorar	3	161 000	155 000	161 000	165 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	12	89 077	106 155	89 000	58 000
Driftskostnad					
Energikostnad		513 946	321 870	300 000	350 000
Kostnad eiendom/lokale	4	370 826	353 462	295 000	362 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	517 912	-18 784	552 000	560 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	15 900	45 625	10 000	16 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	15 762	123 016	43 000	24 000
Reparasjon og vedlikehold	8	711 584	1 512 127	1 355 000	1 720 000
Revisjonshonorar	9	7 518	8 389	8 000	6 000
Forretningsførerhonorar		125 604	117 474	121 000	129 000
Andre honorar	10	143 109	6 767	8 000	1 000
Kontorkostnad		3 978	9 886	5 500	5 000
TV/bredbånd		271 703	238 811	235 000	283 000
Kontingent og gaver		24 950	24 600	25 000	25 000
Forsikring		293 152	354 795	369 000	261 000
Andre kostnader	11	7 076	4 083	2 000	4 000
Sum kostnad		3 302 644	3 385 130	3 601 500	3 992 000
Driftsresultat		3 775 925	3 657 696	3 445 500	3 053 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		23 946	22 415	0	0
Rentekostnad		109 009	160 949	102 000	59 000
Netto finansposter		85 063	138 534	102 000	59 000
Årsresultat		3 690 861	3 519 161	3 343 500	2 994 000
Overført til/fra annen egenkapital		3 690 861	3 519 161	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 690 861	3 519 161	0	0

Balanse 2017 Badebakken Borettslag

	Note	2017	2016
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	681 793	770 870
Sum anleggsmidler		87 371 781	87 460 858
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		30 273	35 443
Kundefordringer		598	0
Forskuddsbetalte kostnader		383 337	392 911
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 857 029	3 286 445
Sum omløpsmidler		4 271 237	3 714 799
SUM EIENDELER		91 643 018	91 175 657

Balanse 2017 Badebakken Borettslag

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		8 200	8 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 934 017	42 243 156
Sum opptjent egenkapital		45 934 017	42 243 156
Sum egenkapital	16	45 942 217	42 251 356
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	4 451 890	7 465 346
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		45 275 019	48 288 475
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		25 999	18 487
Leverandørgjeld		343 020	500 618
Påløpne renter		3 695	7 000
Annen kortsiktig gjeld	14	53 068	109 721
Sum kortsiktig gjeld		425 782	635 826
Sum gjeld		45 700 801	48 924 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 643 018	91 175 657
Pantstillelser	15	45 275 019	48 288 475

Sted: OsloDato: 27/4-18


 Jim Thorsen
 Styreleder


 Svein Kåre Sovde
 Styremedlem


 Geir Sørensen
 Styremedlem


 Helge Webb Aamodt
 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 2017 Badebakken Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2017	2016
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 960 891	3 960 900
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	2 835 226	2 836 546
3609 Leie parkering	9 000	21 243
3617 Leietillegg balkonger vedlikehold	34 800	34 800
3622 Leietillegg balkonger kapital	177 336	179 112
Sum	7 017 253	7 032 601

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2017	2016
3957 Nøkkelsalg	10 319	4 975
3990 Andre driftsinntekter	50 996	5 250
Sum	61 315	10 225

Konto 3957-3990 gjelder nøkkelsalg/utleie lokaler og søppelanlegg til Boligbygg.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2017	2016
5360 Honorarer fra lønssystemet	6 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	23 547	21 855
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	161 000	155 000
Sum	190 547	176 855

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

	2017	2016
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	98 409	91 682
6340 Heisalarm	5 413	918
6360 Annet renhold	568	16 728
6361 Fast renhold	131 545	147 338
6362 Skadedyrutryddelse	0	5 771
6391 Snømåking/strøing	44 183	62 148
6392 Containerleie/tømming	35 584	28 877
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	55 125	0
Sum	370 826	353 462

Noter årsregnskap 2017 Badebakken Borettslag

Note 5 - Kommunale avgifter

	2017	2016
6329 Kommunale avgifter	517 912	-18 784
Sum	517 912	-18 784

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2017	2016
6420 Lisenskostnader	15 900	45 625
Sum	15 900	45 625

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2017	2016
6500 Verktøy og redskaper	629	9 057
6540 Inventar	1 803	72 680
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 273	27 971
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 211	8 526
6552 Driftsmateriell	1 042	2 422
6581 Programvare	3 804	2 361
Sum	15 762	123 016

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2017	2016
6601 Vedlikehold bygg	51 081	54 752
6602 Vedlikehold VVS	89 201	20 938
6603 Vedlikehold elektro	23 020	18 050
6605 Vedlikehold fellesanlegg	4 250	22 371
6607 Vedlikehold bad	11 500	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	3 750
6611 Vedlikehold heiser	73 762	40 486
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	149 616	139 449
6617 Vedlikehold brannvernustyr	13 203	29 315
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	37 689	52 802
6630 Egenandel forsikring	12 000	30 000
6641 Malerarbeider	0	926 708
6643 Glassarbeid/Vindu	37 352	12 432
6644 Fasade/balkonger	1 369	7 658
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	55 938	28 657
6646 Mur, betong og grunnarbeid	29 319	0
6648 Vedlikehold dører og porter	48 615	121 487
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	73 671	1 290
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	1 985
Sum	711 584	1 512 127

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

Noter årsregnskap 2017 Badebakken Borettslag

Note 9 - Revisjonshonorar

	2017	2016
6700 Revisjonshonorar	7 518	8 389
Sum	7 518	8 389

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 10 - Andre honorar

	2017	2016
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 749	6 767
6730 Teknisk honorar	131 360	0
Sum	143 109	6 767

Note 11 - Andre kostnader

	2017	2016
7718 Fellesarrangement	5 415	2 623
7719 Møter, div. styret	163	0
7770 Betalingskostnader	870	888
7771 Andre gebyrer	0	525
7773 Provisjon inkasso - Usbl's fordringer til inkasso	689	0
7790 Andre kostnader	-40	50
7792 Øredifferanse	17	-3
7795 Husleietap	-39	0
Sum	7 076	4 083

Noter årsregnskap 2017 Badebakken Borettslag

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:	203 250	0	0	0	75 000	216 764
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	165 817	4 619 994	79 317 900	2 752 094	0	0
Årets avskrivninger :	18 596	0	0	0	6 250	25 289
Anskaffelsesår :	2006	1988	1988	2005	2012	2012
Antatt levetid i år :	20				5	5

Avfallsanlegg

Anskaffelseskost pr.01.01 :	584 125
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	584 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	68 148
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	515 977
Årets avskrivninger :	38 942
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	15

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polise nr.: 86309792.

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

Noter årsregnskap 2017 Badebakken Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	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:	1.598 %	1.598 %	1.598 %	1.598 %	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:	1 681 318	1 663 464	1 279 206	638 029	1 609 239	594 090
Avdrag i perioden:	911 059	901 384	693 167	270 572	72 186	165 088
Lånesaldo 31.12:	770 259	762 080	586 039	367 457	1 537 053	429 002
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	1 150 947	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11947823 8	1	13 373	13 373
	1	11 998	11 998
	1	8 520	8 520
	1	8 491	8 491
	4	8 470	33 880
	11	8 439	92 829
	1	8 361	8 361
	4	8 355	33 420
	3	8 092	24 276
	3	8 070	24 210
	4	8 034	32 136
	3	7 955	23 865
	1	7 738	7 738
	1	7 657	7 657
	1	7 332	7 332
	2	7 065	14 130
	3	7 021	21 063
	5	6 664	33 320
	5	6 617	33 085
	3	6 272	18 816
	2	6 074	12 148
	5	5 867	29 335
	1	5 808	5 808
	1	5 673	5 673
	1	5 406	5 406
	1	5 340	5 340
	1	5 339	5 339
	9	4 933	44 397
	3	4 692	14 076
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948107 5	1	17 390	17 390
	1	15 603	15 603
	1	11 080	11 080

Langsiktig gjeld

	1	11 042	11 042
	4	11 015	44 060
	11	10 975	120 725
	1	10 873	10 873
	4	10 865	43 460
	3	10 522	31 566
	3	10 494	31 482
	4	10 448	41 792
	3	10 344	31 032
	1	10 063	10 063
	1	9 957	9 957
	1	9 534	9 534
	2	9 187	18 374
	3	9 130	27 390
	5	8 666	43 330
	5	8 605	43 025
	3	8 157	24 471
	2	7 898	15 796
	5	7 630	38 150
	1	7 553	7 553
	1	7 377	7 377
	1	7 030	7 030
	1	6 944	6 944
	1	6 942	6 942
	9	6 415	57 735
	3	6 101	18 303
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948109 1	1	17 577	17 577
	1	15 770	15 770
	1	11 199	11 199
	1	11 160	11 160
	4	11 133	44 532
	11	11 092	122 012
	1	10 990	10 990
	4	10 982	43 928
	3	10 635	31 905
	3	10 606	31 818
	4	10 560	42 240
	3	10 455	31 365
	1	10 171	10 171
	1	10 064	10 064
	1	9 636	9 636
	2	9 286	18 572
	3	9 228	27 684
	5	8 759	43 795
	5	8 697	43 485
	3	8 244	24 732
	2	7 983	15 966
	5	7 712	38 560
	1	7 634	7 634
	1	7 456	7 456
	1	7 106	7 106

Noter årsregnskap 2017 Badebakken Borettslag

Langsiktig gjeld

	1	7 019	7 019
	1	7 017	7 017
	9	6 484	58 356
	3	6 167	18 501
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948400 4	1	8 385	8 385
	1	7 523	7 523
	1	5 342	5 342
	1	5 324	5 324
	4	5 311	21 244
	11	5 292	58 212
	1	5 243	5 243
	4	5 239	20 956
	3	5 074	15 222
	3	5 060	15 180
	4	5 038	20 152
	3	4 988	14 964
	1	4 852	4 852
	1	4 801	4 801
	1	4 597	4 597
	2	4 430	8 860
	3	4 402	13 206
	5	4 179	20 895
	5	4 149	20 745
	3	3 933	11 799
	2	3 808	7 616
	5	3 679	18 395
	1	3 642	3 642
	1	3 557	3 557
	1	3 390	3 390
	1	3 348	3 348
	1	3 347	3 347
	9	3 093	27 837
	3	2 942	8 826
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117940282	1	35 074	35 074
	1	31 469	31 469
	1	22 347	22 347
	1	22 270	22 270
	4	22 216	88 864
	11	22 135	243 485
	1	21 930	21 930
	4	21 915	87 660
	3	21 223	63 669
	3	21 165	63 495
	4	21 072	84 288
	3	20 864	62 592
	1	20 296	20 296
	1	20 083	20 083
	1	19 229	19 229
	2	18 530	37 060
	3	18 414	55 242

Langsiktig gjeld

	5	17 479	87 395
	5	17 355	86 775
	3	16 451	49 353
	2	15 930	31 860
	5	15 389	76 945
	1	15 234	15 234
	1	14 879	14 879
	1	14 180	14 180
	1	14 006	14 006
	1	14 002	14 002
	9	12 939	116 451
	3	12 306	36 918
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119070889	17	23 339	396 763
	2	16 115	32 230

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2017	2016
2937 Påløpte energikostnader	39 430	28 765
2979 Andre forskudd	1 354	0
2980 Andre påløpte kostnader	0	64 000
2985 Mellomregning BBL Finans	12 284	16 956
Sum	53 068	109 721

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2017
Bokført langsiktig gjeld	4 451 890
Innskuddskapital	40 823 129
Boligselskapets pantsikrede gjeld	45 275 019
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 pantsikkerhet.

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 200	0	8 200
Sum innskutt egenkapital	8 200	0	8 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	42 243 156	3 690 861	45 934 017
Sum opptjent egenkapital	42 243 156	3 690 861	45 934 017
Sum egenkapital	42 251 356	3 690 861	45 942 217

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 (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 pantessikkerhet 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.

(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 tvangfullbyrdelseslovens 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 toalett papir og lignende.
- > Leietaker må selv sette på varmen i rommet. Termostaten settes til 10 grader etter bruk.
- > Det finnes noe servise på kjøkkenet. Leietaker kan benytte dette, men er da ansvarlig for å vaske det i oppvaskmaskinen, og rydde det på plass i skapene.
- > Leietaker skal rengjøre rommet med tilhørende toaletter, gang og kjøkken etter bruk. Det finnes støvsuger, bøtter og oppvaskmaskin. Kluter, håndduker, vaskemidler og lignende som er nødvendig for å gjøre rent, må leietaker ta med selv.
- > Dersom leietaker finner at rommet ikke er i forventet stand, må dette meldes fra til utleieansvarlig så fort som mulig.
- > Ventilasjonsanlegget skal kun benyttes på laveste hastighet. Leietaker må påse at ventiler over vinduene er åpne.

Ansvar

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

Pris/Depositum

Fellesrommet leies ut for kr. 250,- til beboere i borettslaget. Det skal på forhånd betales kr. 500,- i depositum.

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

.....
Dato

.....
Sign.

