

FORRETNINGSFØRER:

BOLIGBYGGELAGET



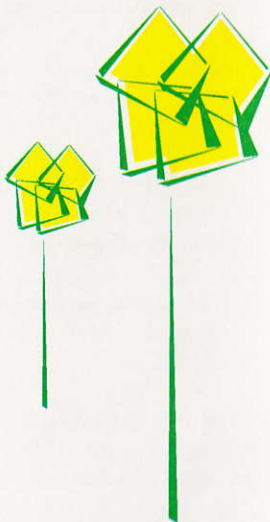
ÅPNINGSTIDER MANDAG - FREDAG 08.00 - 16.00
BESØKSADRESSE STORGATA 49
POSTADRESSE POSTBOKS 4764 SOFIENBERG, 0506 OSLO
TELEFON 22 98 38 00
E-POST usbl@usbl.no
INTERNETT www.usbl.no

USBLs EIENDOMSMEGLER:

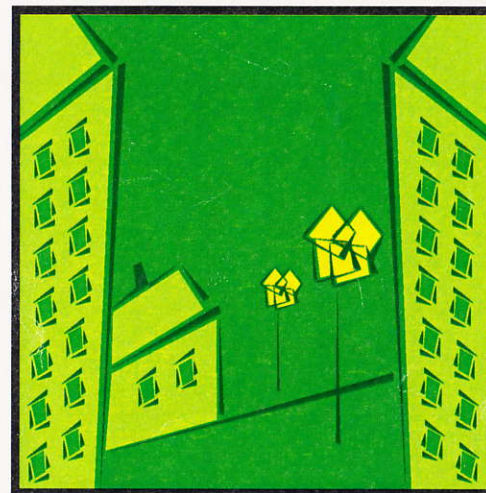
GARANTI

HOVEDKONTOR STORGATA 49
ÅPNINGSTIDER MANDAG - FREDAG 08.00 - 17.00
LØRDAG 10.00 - 14.00
TLF 22 98 38 20

AVDELING BØLER TLF 22 76 13 90
AVDELING SAGENE TLF 22 23 78 50
AVDELING TONSEN TLF 22 97 03 90



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING



2002

BORETTLAGET BADEBAKKEN
ÅRSMELDING - RESULTATREGNSKAP

STYRETS OPPGAVER

Styret skal lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen/sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov, vedtekter og vedtak er flyttet til generalforsamlingen/sameiermøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter så ofte som boligselskapets anliggender tilsier det. Styret skal føre protokoll fra sine møter
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av husleie/fellesutgifter
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold
- Styret godkjenner nye eiere og behandler søknader om framleie, bygningsmessige endringer etc
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsel eller oppsigelse av leieforholdet
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til USBL om eventuelle forsikringsaker
- Styret opptrer som arbeidsgiver for vaktmester, renholder m fl

INFORMASJON TIL BEBOERNE

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

USBL bør imidlertid kontaktes når det gjelder:

- Betaling av husleie/fellesutgifter, purringer og fravikelse (USBL Kundeservice)
- Salg av bolig (Garanti, tlf 22 98 38 20)
- Taksering av bolig (USBL Teknisk)

BORETTSLAGET BADEBAKKEN

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 19. mars 2002	SIDE	1-3
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR PERIODEN 2001/2002	SIDE	4-7
REVISJONSBERETNING	SIDE	8
DRIFTSOVERSIKT FOR 2001 MED NOTER / BUDSJETT 2002	SIDE	9-18
- Driftsoversikt 2001 og budsjett 2002	SIDE	9
- Noter til driftsoversikt 2001	SIDE	12-16
- Disponible midler, kommentarer	note 12	SIDE 15
- Opplysninger om laget, forsikring med mer	note 13	SIDE 15
- Opplysninger om lagets lån	note 14	SIDE 15
- Opplysninger om leilighetene	note 15	SIDE 16
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2002	SIDE	17-18
HUSORDENSREGLER	SIDE	19-21
VEDTEKTER	SIDE	22-27
FORDELING AV KOSTNADER I 2001 – ”KAKE”	SIDE	28
NAVNESEDDEL/FULLMAKT	SIDE	30-31

BORETTSLAGET BADEBAKKEN

Til borettslaverne

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Badebakken

Tid og sted: Tirsdag 19. mars 2002 kl. 20.00, fellesrommet i Maridalsveien 242

SAKSLISTE

A. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret

5. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

6. Valg

Oslo, den 4. mars 2002

BORETTSLAGET BADEBAKKEN

STYRET

VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 19. mars 2002:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2001 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning.

Sak 3: Årsoppgjøret

Driftsoversikt 2001, oversikt over eiendeler og gjeld pr. 31.12.2001 og budsjett for 2002, sammen med kommentarbrev fra USBL's forvaltningsavdeling følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på generalforsamlingen.

3.1 Forslag til vedtak

Driftsoversikten for 2001, som viser en reduksjon i disponible midler på kr. 354.587,- anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har, er medtatt i den fremlagte driftsoversikt.

3.2 Budsjett for 2002 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Spørsmål om ansvarsfrihet for styret

Styret foreslås meddelt ansvarsfrihet.

Sak 5: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Forslag vedrørende godtgjørelse til styret for det forløpne år fremlegges på generalforsamlingen. Honoramota fra revisor refereres og anbefales godkjent.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 6.1 Valg av leder.
- 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 6.3 Valg av 5 varamedlemmer til styret.
- 6.4 Valg av representant i sameiet.
- 6.5 Valg av 2 delegater m/varadelegat til USBLs generalforsamling 14.5.2002.
- 6.6 Valg av valgkomité.

BORETTSLAGET BADEBAKKEN

Årsmelding
April 2001 – mars 2002

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter:

Anders Mediaas Wagle, styreleder	Maridalsveien 232, 0467 Oslo
John Rune Kvåle, nestleder	Maridalsveien 236, 0467 Oslo
Sissel Dammen	Maridalsveien 236, 0467 Oslo
Henriette Karlstad	Maridalsveien 240, 0467 Oslo
Tor Gunnar Nystad	Maridalsveien 236, 0467 Oslo

Styrets vararepresentanter:

Øyvind Slungård	Maridalsveien 236, 0467 Oslo
Nicolai Sternang	Maridalsveien 238, 0467 Oslo
Kine Werenskiold	Maridalsveien 236, 0467 Oslo
Anders Johnsen	Maridalsveien 234, 0467 Oslo
Andreas Tveitereid	Maridalsveien 232, 0467 Oslo

Borettslagets representant i sameiet:

Andreas Tveitereid	Maridalsveien 232, 0467 Oslo
--------------------	------------------------------

1. Styrets arbeid

I denne styreperioden har det vært avholdt åtte styremøter og det har blitt arrangert fire dugnader. Vi har behandlet en rekke klagesaker fra beboere. Det har i 2001 blitt solgt 5 leiligheter, og vi ønsker de nye beboerne velkommen til borettslaget. Styrets arbeid har vært konsentrert om å forvalte borettslagets økonomi på en forsvarlig måte, om vedlikeholdsoppgaver og bomiljøtiltak.

Styreleder har ledet styremøtene og hatt ansvar for den løpende kontakt med USBL. Protokollføring har gått på rundgang blant styremedlemmene. Anders Mediaas Wagle, John Rune Kvåle og Sissel Dammen deltok på USBL's seminar for tillitsvalgte på Lillehammer høsten 2001.

Ved årets generalforsamling står John Rune Kvåle og Sissel Dammen på valg, sammen med alle varamedlemmene. Anders Mediaas Wagle fratrer på grunn av økt arbeidspress.

2. Økonomi

Våre lån i Husbanken er bundet til fastrente på 5,5 % frem til 31.12.03.

De av borettslagets medlemmer som har valgt å selge i løpet av året, har nytt godt av den generelle prisveksten på boliger. Leilighetene som har blitt solgt har gått for til dels meget gode priser.

Det meste av husleien går til å betale renter og avdrag på lånene i Husbanken. Når renter og avdrag stiger vil dette på sikt få innvirkning på husleienivået. Vi betrakter likevel økonomien som så god at vi valgte å sette husleien ned med 10 % fra 1. juli 2001.

Borettslaget har for tiden god likviditet. Årets driftsoverskudd viser disponible midler på kr. 2.285.430. Dette er likevel en nedgang fra fjorårets kr. 2.640.017, noe som skyldes bl.a. husleiereduksjon. Styret foreslår at disponible midler pr. 31.12.2001 overføres til fremtidig drift.

3. Reparasjoner og vedlikehold

Det har blitt foretatt diverse løpende vedlikehold av boligmassen. Det har også blitt utført løpende vedlikehold av grøntområdene, i regi av Grøntkomitéen.

Det er avholdt ekstraordinær generalforsamling om mulig bygging av balkonger og utbygging av loft. Prosjektene er i prosess.

Det er satt opp peis/grill på uteområdet til allmenn benyttelse.

Hver oppgang har av styret fått godkjenning til i 2001 å bruke kr. 3.000 til trivselsfremmende tiltak som gardiner, bilder og blomster. Dette har beboerne i innværende periode bare i liten grad benyttet seg av.

Alle hus har fått nye callinganlegg.

Det arbeides for tiden med planer om oppussing av fellesoppganger.

Det arbeides med oppgradering av strømforsyning til borettslaget.

Vi minner om at private eiendeler som for eksempel brune- og hvitevarer, ikke skal hensettes på fellesareal, hvilket i år 2001 medførte ekstrakostnader for fellesskapet.

4. Grøntkomitéen

Vi har også i år hatt en svært aktiv Grøntkomité. Den har avholdt en rekke møter gjennom året, og har fortsatt arbeidet med bl.a. oppsetting av tregjerdene. Vi minner om at Grøntkomitéen ønsker seg flere medlemmer, og at deltakelse her er et godt utgangspunkt for de som ønsker å påvirke utformingen av vårt felles utemiljø.

5. Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljøet.

6. Bjølsen servicesentral

Vaktmestrene ved Bjølsen Servicesentral har utført faste arbeidsoppgaver. Vaktmestrene treffes på tlf. 22 18 31 79 alle hverdager mellom kl. 10 og 11. Normalt vil de kunne løse, eller svare på, henvendelser om de fleste praktiske problemer som kan oppstå i leiligheten, inkludert vannlekkasje. Det er ikke nødvendig å kontakte styreleder for slike praktiske spørsmål.

Vi minner igjen om at det er uheldig at vaktmestrene må bruke tid på å ordne opp i rot i søppelskurene utenfor Maridalsveien 232 og 240. Dette er tid som kunne vært benyttet til vedlikeholdsoppgaver. Styret oppfordrer beboerne til å benytte begge søppelskurene, slik at ikke skuret ved 240 til stadighet er overfylt.

7. Husordensregler

Som vanlig minner styret om at husordensreglene gjelder for alle, både de som eier og de som leier leiligheter i borettslaget. Klager på brudd på husordensreglene må leveres skriftlig til styret, og vil da bli behandlet på førstkommande styremøte. Stadige og vedvarende brudd på husordensreglementet kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Dette gjelder både de som eier og de som leier leilighetene. Husordensreglene er for øvrig gjengitt lenger bak i heftet.

8. Vasking

Vi benytter for tiden et vaskebyrå. Hvis vi skal ha trivelige oppganger, må imidlertid også beboerne ta ansvar. Styret oppfordrer beboerne til å rydde opp etter seg selv eller barna når oppgangene blir skitnet til, samt fjerne sykler, barnevogner, mv, fra oppgangene.

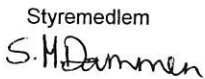
9. Kjøring

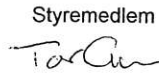
Vi minner igjen om at kjøring i gården og på gangveiene ikke er tillatt. Dette har dessverre fortsatt selv etter at styret satte opp bom foran gangveien høsten 1999.

Oslo, 27. februar 2002
Badebakken Borettslag


Styreleder


Nestleder

Styremedlem

S.M. Dammen

Styremedlem

Tor Arne

Styremedlem

Håvard

Styremedlem

Karl Fredrik

Ernst & Young AS
Tullins gate 2
Postboks 6834 St. Olavs plass
N-0130 Oslo

NO 976 389 387 MVA
Tel. +47 22 03 60 00
Fax +47 22 11 00 95
www.ey.no

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
Badebakken Borettslag

Revisjonsberetning for 2001

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslag for regnskapsåret 2001, som viser en reduksjon i disponible midler på kr 354 587. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forslag til anvendelse av disponible midler. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til kravene i revisorloven og lov om borettslag.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonskikk i Norge. God revisjonskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjonen omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonskikk omfatter revisjonen også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og interne kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2001 og for driften i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapskikk i Norge
- styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forslag til anvendelse av disponible midler er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 5. mars 2002
ERNST & YOUNG AS



Thorbjørn Sneve
Partner/Statsautorisert revisor

desember

Driftsoversikt

	Note	Beløp 2001	Beløp 2000	Budsjett 2001	Budsjett 2002
Driftsinntekter:					
Husleieinntekter		3,785,352	3,984,624	3,984,000	3,586,080
Leieinntekter p. plass/garasje		0	16,000	11,000	11,000
Andre leieinntekter	1	8,246	12,375	0	0
Renteinntekter	2	193,757	181,960	135,000	135,000
Andel rente-/finansinnt., sameie		495	250	0	0
Andre driftsinntekter		0	4,624	0	0
Andel driftsinntekter i sameie		40,422	56,788	45,000	39,200
Sum driftsinntekter		4,028,273	4,256,619	4,175,000	3,771,280
Driftskostnader:					
Lønnskostnader	3	67,328	76,715	55,500	57,645
Styrehonorar		53,000	51,000	52,530	54,106
Arbeidsgiveravg., pensjonskostn.		16,966	18,008	16,000	16,480
Revisjonshonorar		4,932	4,200	5,000	6,200
Forretningsførerhonorar		89,920	91,570	84,000	84,000
Andre honorarer	4	41,763	4,011	20,000	40,000
Kontingent boligbyggelaget		13,750	12,600	14,000	14,000
Forsikringspremier		115,160	98,266	119,000	142,800
Energikostnader	5	287,204	232,935	250,000	290,622
Kommunale avgifter	6	304,549	299,020	309,000	318,270
Andre driftskostnader eiendom	7	54,581	54,271	170,300	75,000
Driftskostnader administrasjon	8	7,713	5,590	4,120	5,000
Reparasjoner og vedlikehold	9	158,352	385,454	350,000	360,500
Påkostninger		83,160	0	0	0
Økologi og miljøtiltak		0	0	10,000	10,300
Andre kostnader	10	27,823	19,397	65,000	65,450
Andel driftskostn., sameie		236,160	246,953	241,000	258,151
Finanskostnader	11	2,027,799	2,075,215	2,030,000	2,030,030
Sum driftskostnader		3,590,161	3,675,204	3,795,450	3,828,554
Res.før endr.langs.poster		438,112	581,415	379,550	(57,274)
Endring langsiktige poster:					
Endring varige driftsmidler		16,501	(156,913)	0	0
Endring langsiktig gjeld		(809,200)	(810,305)	(809,000)	(1,276,100)
Netto endr.langs.poster		(792,699)	(967,218)	(809,000)	(1,276,100)
Netto endr.disponible midler	12	(354,587)	(385,803)	(429,450)	(1,333,374)

desember

Eiendeler og gjeld

	Note	2001	2000
Kortsiktige poster			
Omløpsmidler:			
Debitorer		0	17,600
Innestående i USBL		852,430	1,236,501
Plassering i USBL PPV		2,283,452	2,127,514
Husleierestanser		6,844	22,522
Andel omløpsmidler i sameie		23,875	7,742
Sum omløpsmidler		3,166,601	3,411,880
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalte husleier		40,305	21,418
Kreditorer		136,089	9,728
Påløpte renter		501,243	512,369
Påløpte kostnader		0	25,000
Depositum garasjer		300	300
Påløpte avdrag, langsiktig gjeld		202,300	202,300
Andel kortsiktig gjeld i sameie		934	748
Sum kortsiktig gjeld		881,172	771,863
Netto disponible midler	12	2,285,430	2,640,017

desember

Eiendeler og gjeld

	Note	2001	2000
Langsiktige poster			
Anleggsmidler:	13		
Eiendom - Tomt		4,619,994	4,619,994
Eiendom - Boligbygg		79,317,900	79,317,900
Eiendom - Fellesanlegg		305,535	322,037
Sum anleggsmidler		84,243,429	84,259,931
Langsiktig gjeld	14		
Pantelån Husbanken		36,251,700	37,060,900
Sum langsiktig gjeld		36,251,700	37,060,900
Innskuddskapital	15	40,823,129	40,823,129
Andelskapital		8,400	8,400
Ligningsverdi eiendom	16	27,436,526	23,857,849
Pantstillelser	17	77,277,129	78,086,329

desember

Noter til regnskapet

		2001	2000
Note 1) Andre leieinntekter			
3806	Innbet.fra tidligere avsk.leie	7 550	10 657
3846	Utleie av felleslokaler	0	1 200
3849	Diverse leieinntekter	696	518
Sum andre inntekter		8 246	12 375
Note 2) Renteinntekter			
0030	Høyrente	155 938	127 514
8052	Renteinntekter mellomregning	36 688	52 820
8060	Andre renteinntekter	1 131	1 626
Sum renteinntekter		193 757	181 960
Note 3) Lønnskostnader			
5100	Fast lønn til ansatte	54 000	58 500
5129	Annen lønn	1 650	10 550
5150	Påløpne feriepenger	6 678	7 665
5360	Honorarer	5 000	0
Sum lønnskostnader		67 328	76 715
Note 4) Andre honorarer			
6714	Tilleggstj. forretningsfører	3 200	0
6716	Honorarkostnader øvrige	29 389	0
6730	Teknisk rådgivning andre	0	4 011
6731	Teknisk honorar USBL	9 174	0
Sum andre honorarer		41 763	4 011
Note 5) Energikostnader			
6200	Elektrisk energi	206 268	122 038
6203	Nettleie	80 937	110 897
Sum energikostnader		287 204	232 935
Note 6) Kommunale avgifter			
6320	Renovasjon	128 797	124 686
6321	Vannavgift	70 336	69 768
6322	Avløpsavgift	105 416	104 566
Sum kommunale avgifter		304 549	299 020

desember

Noter til regnskapet

	2001	2000
Note 7) Andre driftskostnader eiendom		
0021 Renhold v/byrå	0	5 358
6390 Andre driftskostnader	0	1 459
6392 Containerleie/tømming	8 927	12 593
6400 Leie av maskiner	1 190	0
6500 Verktøy og redskaper	7 126	160
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	232
6551 Nøkler, låser o.l.	2 915	2 495
6950 Kabel-TV	34 423	31 974
Sum andre driftskostnader eiendom	54 581	54 271
Note 8) Driftskostnader administrasjon		
6800 Kontorrekvisita	0	249
6820 Trykksaker generelle	0	150
6825 Kopiering	3 055	2 334
6940 Porto	1 258	941
7370 Møter, konferanser	3 400	1 916
Sum driftskostnader administrasjon	7 713	5 590
Note 9) Reparasjoner og vedlikehold		
0022 Blikkenslager	0	1 525
0023 Glass/vindu	6 584	5 334
0024 Betong/grunnarbeide	0	1 744
0025 Garasjeporter/inngangsdører	10 638	11 093
0026 Gartner/grøntanlegg	6 752	33 525
0027 Veier	0	2 903
0028 Matr. kjøp for rep og vedl.	6 693	2 660
0029 Skadedyrutrydding/inspeksjon	14 249	6 161
0031 Ventilasjonsanlegg	3 844	0
0034 Annet vedl. tekn. anlegg	1 773	0
0041 Tak	6 468	0
6600 Håndverkerarbeid, øvrige	0	1 014
6602 VVS	23 920	31 986
6603 Elektro	7 762	964
6611 Heiser	42 038	102 193
6612 Lekeplasser	0	1 440
6630 Egenandel forsikring	0	5 000
6641 Malerarbeider	17 600	165 680
6642 Snekkerarbeid	10 032	12 233
Sum reparasjoner og vedlikehold	158 352	385 454

desember

Noter til regnskapet

	2001	2000
Note 10) Andre kostnader		
7718 Fellesarrangement i brl	950	5 127
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	23 500	12 400
7770 Betalingskostnader	332	641
7790 Andre kostnader	2 465	1 230
7795 Husleietap	576	0
Sum andre kostnader	27 823	19 397
Note 11) Finanskostnader		
7771 Andre gebyrer	576	576
8150 Renter husbanklån	2 038 349	2 082 855
8153 Påløpne renter	-11 126	-8 266
8174 Andre renteutgifter	0	50
Sum finanskostnader	2 027 799	2 075 215

Noter til regnskapet

Note 12) Disponible midler

Disponible midler er redusert med kr. 354.587,- i 2001. Totale disponible midler pr. 31.12.01 utgjør kr. 2.285.430,-. Boligselskapet har god likviditet.

Note 13) Anleggsmidler

Eiendom - tomt:

Kostpris ved kjøp av tomta. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantsekret gjeld.

Eiendom - Boligbygg:

Kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1988.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forsikring: Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i "if..." skadeforsikring. Polise nr.: 3061179.
- Tomt: Areal 5.479 m2, gnr.222, bnr.142.
- Skattetakst: Kr. 20.035.000,-.

Note 14) Langsiktig gjeld

Navn	Lånenr	%	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag	SaldoUB
Husbanken	78238	5.5	1988	10,000,000	9,200,000	200,000	9,000,000
Husbanken	81075	5.5	1988	13,000,000	11,960,000	260,000	11,700,000
Husbanken	81091	5.5	1988	13,460,000	12,383,200	269,200	12,114,000
Husbanken	84004	5.5	1989	4,000,000	3,720,000	80,000	3,640,000
Sum				40,460,000	37,263,200	809,200	36,454,000

Av samlet lånebeløp er kr 202,300 ført som kortsiktig gjeld i balansen.

Se også punktet «pantegjeldsrenter» under Budsjett 2002.

Vilkår for boligselskapets lån:

- 1 - 3. Lån til oppføring fra 1988. Halvårlige forfall.
 Avdragene følger følgende nedbetalingsplan. Første forfall var 1.4.97.
 2% avdrag til 01.04.2002 (første 5 år)
 4% avdrag til 01.04.2008 (neste 6 år)
 6% avdrag til 01.04.2019 (siste 11 år)
 Lånene vil være nedbetalt i år 2019.
 Renten er bundet til en fast rente på 5,5% i 5 år fom. 01.01.99.

Noter til regnskapet

4. Lån til oppføring fra 1989. Samme vilkår som for lån 1-3.

Avdragene startet 2 termin 1997.

Note 15) Leilighetsopplysninger:

Leilighetsnoten blir utdelt på generalforsamlingen.

Omsetning av leiligheter

Hos USBL registreres alle omsetningsprisene for leiligheter som blir overført i boligselskapet. Disse opplysningene vil alltid være viktige for den som skal selge, fordi de gir en antydning om prisnivået i boligselskapet. For å få frem individuelle forskjeller kan USBL gi en takst til den enkelte som opplyser om leilighetens kvalitet og antatte markedsverdi.

Note 16) Ligningsverdi eiendom

Boligselskapets ligningsverdi er som følge av vedtak i Stortinget øket med 15% i forhold til fjoråret.

Note 17) Pantstillelser

Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantstillelser.

Andel inntekter/utgifter i sameie refererer seg til boligselskapets andeler i Bjølsen Servicesentral og Bjølsen Garasjesameie. For nærmere spesifisering se fullstendig regnskap bak i hefte.

Oslo, den 26.2 2002

Boligbyggelaget USBL

I styret:

Anders Mediaas Wagle /s/

John Rune Kvåle /s/

Henriette Caroline Karlstad /s/

Tor Gunnar Nystad /s/

Sissel Marie Dammen /s/

Forvaltningsdirektør

Jens Veiteberg /s/

BUDSJETT 2002

Budsjettet for 2002 står i høyre tallkolonne på første side i regnskapet. Det er satt opp med utgangspunkt i det budsjett som ble vedtatt av styret sist høst. For poster hvor en er kjønt med nye og endelige tall er budsjettet justert der dette ga vesentlige avvik. Budsjettet vil gi en reduksjon av disponible midler på kr 1.333.374,-

Budsjettpostene "andel i sameie" er basert på budsjettet til Bjølsen Servicesentral.

Husleieinntekter

Leieinntektene er oppsatt ut fra nåværende leie på årsbasis.

Lønninger og feriepenger

Posten er beregnet økt med 3% og dekker lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m.

Styrehonorarer

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i tidligere års bevilgede honorar.

Arbeidsgiveravgift

Det betales 14,1% arbeidsgiveravgift av all utbetalt lønn og styrehonorar.

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert i h t gjeldende avtale med Ernst & Young. Endringen i t fjoråret har sammenheng med mva-reformen.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert i h t gjeldende kontrakt. Det er ikke budsjettert økning i honoraret for 2002 for tilknyttede boligselskap.

Andre honorarer

Her budsjetteres forventet juridisk og teknisk honorar.

Kontingent boligbyggelag

Beløpet utgjør beregnet kontingent til USBL med kr. 150,- pr. andelseier. Kontingent til Husleiefondet betales i sin helhet av USBL.

Forsikringspremier

Det er budsjettert en økning i forsikringspremien på 20%.

Energikostnader

Denne budsjettpost dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og fjernvarme.

Strøm:

Siden strømprisen nå er høy i markedet, er ikke en inngåelse av fastprisavtaler lenger like gunstig. Borettslaget har derfor inngått en kraftforvaltningsavtale i stedet og denne vil sannsynligvis over tid gi lavere strømpris enn markedspris. På grunn av de store endringene i strømmarkedet i 2001 (inkl. økt mva) er det likevel budsjettert med en strømkostnad for 2002 som er 40 % høyere enn budsjett 2001.

Nettleie

Det er budsjettert med en økning i nettleieprisen fra 2001 til 2002 på ca. 8 %.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettert økt med 3%.

Andre driftskostnader, eiendom

Her budsjetteres bl.a. avgift på kabel-anlegg, containerleie, snørøying, renhold v/byrå, innleid vaktmestertjeneste og diverse innkjøp vedrørende eiendommen.

Driftskostnader administrasjon

Her budsjetteres bl.a. kontorrekvisita, telefon, porto, kopiering, event. abonnemeter, kjøp og drift av kontormaskiner og datautstyr.

Reparasjoner og vedlikehold

Styrets vurdering av behovet for vedlikehold av eiendommen framkommer i budsjettposten. Posten vil bli kommentert av styret på generalforsamlingen.

Økologi og miljøtiltak

Det er budsjettert en avsetning tilsvarende kr 10,- pr leilighet pr mnd (forhøyet til nærmeste hele tusen).

Andre kostnader

Her budsjetteres bl.a. kostnader ved fellesarrangementer i boligselskapet, lokalleie, kurs for tillitsvalgte, gaver, m.m.

Pantegjeldsrenter

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår. Boligselskapet har fastrenteavtale med Husbanken, og rente i perioden 01.01.1999 – 31.12.2003 er 5,5%. Se forøvrig note nr 14.

Endring husbanklån/annen langsiktig gjeld

Avdrag er budsjettert i henhold til gjeldende lånevilkår. Se forøvrig note nr. 14.

Husleieregulering

Såfremt boligselskapet ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjetttramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere leiene fra 1.7.2002.

Oslo den 31. desember 2001 / 21. februar 2002

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget USBL
Forvaltnings- og økonomiavdelingen


Noman Zia

Regnskapsansvarlig
Dir.tlf: 22 98 38 85
e-post: noman.zia@usbl.no


Wiggo Wollbråten

Forvaltningskonsulent
22 98 38 86.
wiggo.wollbraaten@usbl.no

HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG

1. INNLEDNING

Hver beboer plikter å påse at han, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, eller gir adgang til bygnin holder ro og orden slik at det ikke voldes ulempe eller ubehag for andre beboere.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 22.00 - 07.00 skal det være nattero i boligene og på borettslagets område. I dette tidsrommet skal d spilles på instrumenter, nyttes støyende høyttalere eller forårsakes annen støy som sjenerer øvrige boliger.

- Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskaperighet etter kl. 22.00, skal beboerne av tilstøtende boliger forespørres.
- Utgangsdørene i blokkene/garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.
- NØDUTGANG - Maridalsvn. 236 (hus 5): Nødutgang (vindeltrapp) i hus 5 skal bare benyttes som rømningsvei i nødtilfeller.

Som generell regel gjelder at det til enhver tid på døgnet skal vises tilbørlig hensyn til andre beboere.

3. HUSDYRHOLD

Hunde- og kattehold eller hold av andre husdyr er betinget av:

- Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også eventuell gjenanskaffelse av husdyr.
- At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke tillates å løpe løs på borettslagets område.
- At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.
- At lufting av dyr skjer under kontroll slik at en unngår at dyreksprementer spres utover plener, veier, sandkasser, blomsterbed etc.
- At forskriftene om båndtvang etterkommes.
- Den som ikke overholder pkt. 3a), b), c), d) og e) vil få en skriftlig henvisning om reglene fra styret, og eventuell gjentakelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

4. RENHOLD

- Det er ikke tillatt å plassere "søppel" andre steder enn i containerne i søppelbodene. Husholdningsavfall i anviste beholdere, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboern ansvarlig for forskriftsmessig levering.
- Hovedrengjøring av fellesrom/ -område skal foretas en gang årlig. Ansvarsområder vil bli fastlagt av sty samråd med huskontakter/beboerne.
- Klestørking i trappeoppganger eller på andre fellesarealer i borettslaget er ikke tillatt.
- Banking av tepper o.l. fra balkonger er ikke tillatt.
- Lufting av leilighetene. Det er ikke tillatt å lufte leilighetene mot trappeoppgangene. Utgangsdørene ska 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. DIVERSE

- Markiser etc.**
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at de oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer. Ved anskaffelse av markiser skal disse være av type og farg er fastsatt av beboerne i fellesskap. Pr. idag er det følgende vedtak som gjelder: Bare enkle markiser i fa til mørk gul kan oppsettes.
- Oppsetting av stenger for flagg eller vimpler skal forelegges styret.
- Trinnlydgjennomgang i blokkene. På grunn av problemer vedrørende trinnlydgjennomgang (støy) i blok gjøres beboerne herved oppmerksom på dette, og vi ber om at det blir vist aktsomhet ovenfor disse "faktiske" tekniske forhold i borettslagets bygningsmasse.
- Før oppussing av badetrom skal styret få skriftlig melding slik at arbeidet kan kontrolleres. Vi gjør oppmerksom på at styret har inspeksjonsrett i leilighetene og kan pålegge beboer å utføre nødvendig vedlikehold. Beboere er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold, og også for følgeskader på naboens leilighet som følge av manglende vedlikehold.

- e) Som husordensregler gjelder også særskilte tekniske bestemmelser (f. eks. Bygningsforskriftene), bestemmelser som byggefirmaer eller leverandører måtte gi når det gjelder bruk av bygningsmateriell innendørs, samt for ventilasjonssystemer, våtrom, vann, klosetterm fellesantenneanlegg, tekniske install o.l.
- f) **Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.**

8. HUSLEIELOVEN

Husleieloven er lagt til grunn for disse husordensregler. Oppstår tvils- eller tolkningsspørsmål vedrørende disse 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.

9. 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.

10. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte husordensreglens bestemmelser og inngår dermed som en del av leiekontrakten. Klager eller henvendelser til s forbindelse med husordensreglene skal skje skriftlig.

I det beboerne ønskes lykke til med sitt hjem i Badebakken Borettslag, gjøres dette i forvisning om at den enkle husstand vil medvirke til et godt naboforhold og bomiljø.

VEDTEKTER

for

BADEBAKKEN BORETTSLAG

tilknyttet BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling 19. februar 1987 med senere endringer, senest 18. april 1989

§ 1

Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Badebakken Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg til andelseierne og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Dersom det innen boligområdet opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har borettslaget plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseierne bointeresser.

Forretningskontoret er i Oslo.

Borettslaget er tilknyttet BBL Ungdommens Selvbyggerlag som er forretningsfører.

§ 2

Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseiere

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn én andel. Likevel kan staten, kommunen, USBL eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål eie inntil 30% av andelene i borettslaget, i samsvar med § 13 annet ledd i lov om borettslag. Andelene behøver ikke være øremerket for en bestemt juridisk person. Dog kan ORAS A/S eie andel 050 innenfor den totalramme på 30% juridiske personer som loven setter.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av den nye andelseier

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med ved sin død. Heller ikke kan godkjenning nektes når

overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi erververen og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6 Forkjøpsrett

Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av styret i boligbyggelaget -forkjøpsrett. Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 5, fjerde ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er, eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5, tredje ledd, tredje og fjerde punktum.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget er avgjørende ved tildeling av ledig leilighet. Ansienniteten settes likt for alle ved første gangs innflytting. Står 2 eller flere søkere likt med hensyn til ansiennitet vil husstandens størrelse, antall barn, barnas kjønn og alder være avgjørende. Står 2 eller flere fortsatt likt, skal styret ta hensyn til sosiale og medisinske grunner. Andelseier som søker om å bytte seg over til leilighet av samme størrelsesorden som den han bebor, skal ha fortrinnsrett før leiligheten tildeles søker fra mindre leilighet.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler andel etter reglene i første og annet ledd.

Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter tredje ledd, og ingen andelseier i borettslaget er interessert i å overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

§ 7 Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 - 4 andre medlemmer med like mange vararepresentanter.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Vararepresentanter velges for ett år. Styremedlem og vararepresentanter kan gjenvelges.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne 1 styremedlem med vararepresentant. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og vararepresentanter, se dog lov om borettslag § 8, annet ledd. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede og stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygging, påbygging eller rive de husene laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

§ 9 Firmategning

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10 Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig.

Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
7. Valg av de medlemmer til styret som er på valg.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 12 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av leder i styret, eller en møteleder, valgt av generalforsamlingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres det ved loddtrekning.

§ 13
Revisor

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

§ 14
Parkering og parkeringshus

I borettslag med parkeringshus og opparbeidede henstillingsplasser for biler er det forbudt for andelseiere og deres husstand (evnt. framleietakere og deres husstand) å parkere biler på lagets interne veier.

Andelseier som eier eller disponerer bil (evnt. firmabil) har i den utstrekning det er ledige plasser i parkeringshuset rett og plikt til å leie parkeringsplass i dette mot å betale fastsatt innskudd og å erlegge en månedlig leie som til enhver tid blir fastsatt av styret. Det samme gjelder om andelseierens husstand (eller evnt. framleietaker eller hans husstand) eier eller disponerer bil.

§ 15
Endringer i vedtektene.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 16
Forholdet til borettsloven

For alle forhold som disse vedtektene ikke har bestemmelser om, gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

0901 Badebakken

FORDELING AV KOSTNADER I 2001

