

# Innkalling 2004

til ordinær generalforsamling



Badebakken borettslag  
Årsmelding - Driftsoversikt

31. mars 2004 kl 19.30  
Fellesrommet, Maridalsveien 242

**USBL**

## **BADEBAKKEN BORETTSLAG**

### **INNHOLDSFORTEGNELSE**

<b>SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 31. MARS 2004</b>	SIDE	1 – 10
<b>ÅRSMELDING FRA STYRET FOR PERIODEN 2003</b>	SIDE	11 – 14
<b>REVISJONSBERETNING</b>	SIDE	15
<b>DRIFTSOVERSIKT FOR 2003 MED NOTER/BUDSJETT 2004</b>	SIDE	16 – 25
- Driftsoversikt 2003 og budsjett 2004	SIDE	16
- Noter til driftsoversikt 2003	SIDE	19 – 23
- Disponible midler, kommentarer	note 16	SIDE 21
- Opplysninger om laget, forsikring med mer	note 17	SIDE 22
- Opplysninger om lagets lån	note 18	SIDE 22
- Opplysninger om leilighetene	note 19	SIDE 23
<b>BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2004</b>	SIDE	24 – 25
<b>HUSORDENSREGLER</b>	SIDE	26 – 28
<b>VEDTEKTER</b>	SIDE	29 – 33
<b>ÅRSMELDING OG REGNSKAP BJØLSEN SERVICESENTRAL</b>	SIDE	34 – 55
<b>FORDELING AV KOSTNADER I 2003 – "KAKE"</b>	SIDE	56
<b>NAVNESEDDEL/FULLMAKT</b>	SIDE	58 – 59

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Til borettslaverne

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag

**Tid og sted: Onsdag 31. mars 2004 kl 19.30 i Fellesrommet, Maridalsveien 242**

**SAKSLISTE**

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. Andre saker**

**7. Valg**

Oslo, den 8. mars 2004

BORETTSLAGET

STYRET

**VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.**

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 31. mars 2004:

**Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

**Sak 2: Årsmelding fra styret**

Årsmelding for 2003 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning.

**Sak 3: Årsoppgjøret**

Driftsoversikt 2003, oversikt over eiendeler og gjeld pr. 31.12.2003 og budsjett for 2004, sammen med kommentarbrev fra USBL's forvaltningsavdeling følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på generalforsamlingen.

3.1 Forslag til vedtak

Driftsoversikten for 2003, som viser en økning i disponible midler på kr. 631 810,- anbefales godkjent.

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

3.2 Budsjett for 2004 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. Honorarnota fra revisor refereres og anbefales godkjent.

**Sak 6: Andre saker**

**6.1 Stans av utleie av fellesrommet:**

Forslag fra Beata Wasaznik og Michal Wasaznik om stans av utleie av fellesrommet.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

**6.2 Orientering om verandaprojektet.**

Styret vil gi en orientering om verandaprojektet.

**6.3 Forslag til nye vedtekter for Bjølsen Servicesentral.**

Vedlagt på side 4 – 10 følger gjeldene og forslag til nye vedtekter for Bjølsen Servicesentral.

Styrets innstilling blir lagt frem på generalforsamlingen.

**Sak 7: Valg**

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 7.1 Valg av leder.
- 7.2 Valg av 3 medlemmer til styret.
- 7.3 Valg av 5 varamedlemmer til styret.
- 7.4 Valg av representant til sameiet.
- 7.5 Valg av 2 delegater m/varadelegater til USBLs generalforsamling 27.4.2004.
- 7.6 Valg av valgkomité.

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET FOR USBLs SERVICESENTRAL - BJØLSEN**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling med senere endringer, sist 25. juni 1992

**§ 1**

Sameiets navn er Sameiet for USBLs Servicesentral - Bjølsen.

**§ 2**

Sameiet har til formål å organisere og drive en servicesentral som samordner vaktmestertjenester/ beboertjenester for tilknyttede sameiere. Sameiet forestår forvaltning og drift av servicesentralen direkte eller ved utleie til annet sameie eller institusjon med tilsvarende formål. Sameiet har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som tjener sameiernes bointeresser.

**§ 3**

Forretningskontoret er i Oslo. Boligbyggelaget USBL skal være Sameiets uoppsigelige forretningsfører.

**§ 4**

Sameiet eies av Borettslagene Opsahlgården, Turtergården, Grønnegården, Olsengården, Japan og Badebakken med ulik part på hver. Størrelsen av den part hver sameier eier uttrykkes ved en brøk hvor telleren tilsvarende antall leieforhold i selskapet og nevneren det totale antall leieforhold i selskapene til sammen. Det er adgang til å ta opp flere medlemmer i Sameiet.

**§ 5**

Sameiet ledes av et styre som skal bestå av 1 representant og en varamann fra hver av sameierne, valgt av de enkelte borettslags generalforsamlinger for et tidsrom av 2 år. Sameiets styre velger innen sin midte formann og nestformann. Når formann er valgt, tiltrer den valgte varamann for formannen styret som vanlig styremedlem og representant for sitt borettslag. Styret skal til sammen ha 7 medlemmer.

Sameiets styre forpliktes av formannen (varaformannen) og ett styremedlem i fellesskap.

I styremøte har hver styrerepresentant en stemme. Alle beslutninger avgjøres med simpelt flertall. Forretningsføreren har tale- og forslagsrett i styremøte. Formannen innkaller til styremøte. Forøvrig skal styremøte holdes hvis ett av styremedlemmene eller forretningsføreren krever det.

Sameiets personell ansettes av styret. I det tilfellet at forholdene kommer til å ligge tilrette for at USBL kan desentralisere forvaltningen av borettslagene i området ansettes eventuell bestyrer av USBL.

## § 6

For driften av Sameiets anlegg legger styret fram regnskap som avsluttes hvert kalenderår. Utgiftene for driften av Sameiet fordeles på sameierne etter en fordelingsnøkkel som fastsettes av styret. Det samme gjelder alle andre utgifter og forpliktelser som opptak av lån, anskaffelse av maskiner, innredning av sameiets lokaler etc.

Sameiets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i Boligbyggelaget USBL.

## § 7

Endring av vedtektene kan bare skje med enighet fra alle sameierne. Se også §9.

## § 8

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i lov om sameie av 18. juni nr. 6/1965, så langt de passer.

## § 9

Så lenge sameiernes eiendommer er belånt i Den Norske Stats Husbank kan ikke vedtektene endres eller Sameiet oppløses uten Husbankens samtykke.

## Forslag til nye

### Vedtekter for Sameiet Bjølsen Servicesentral, tilknyttet USBL

#### 1. Innledende bestemmelser

##### **1.1. Formål**

Sameiets navn er Sameiet Bjølsen Servicesentral. Sameiet har til formål å organisere og drive en servicesentral som samordner vaktmestertjenester/beboertjenester for tilknyttede sameiere. Sameiet forestår forvaltning og drift av servicesentralen direkte eller ved utleie til annet sameie eller institusjon med tilsvarende formål. Sameiet har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som tjener sameiernes bointeresser.

##### **1.2. Forretningsfører m.m.**

Sameiet Bjølsen Servicesentral ligger i Oslo kommune. Forretningskontoret ligger i Oslo kommune. Sameiet Bjølsen Servicesentral er tilknyttet USBL som er forretningsfører

##### **1.3. Sameiene på Bjølsen**

Sameiet Bjølsen Servicesentral og Sameiet Bjølsen Garasjesameie ledes av administrative årsaker av et felles styre under navnet Sameiene på Bjølsen hvor de enkelte styremedlemmer er valgt på borettslagenes generalforsamlinger som beskrevet under (punkt 3.2.).

#### 2. Eiere

##### **2.1. Eierne**

Sameiet Bjølsen Servicesentral eies av følgende borettslag med ulik part hver: Badebakken Borettslag (org. nr. 943792755), Grønnegården Borettslag (org. nr. 954899705), Japan Borettslag (org. nr. 954890015), Olsengården Borettslag (org. nr. 950012153), Opsahlgården Borettslag (org. nr. 950012897) og Turtergården Borettslag (org. nr. 951311014). Størrelsen av den part hver sameier eier uttrykkes ved en brøk hvor telleren tilsvarer antall leieforhold i selskapet og nevneren det totale antall leieforhold i selskapene til sammen (se også punkt 2.2). Det er adgang til å ta opp flere medlemmer i Sameiet.



## **2.2. Andeler etter fordelingsnøkkel**

For driften av Sameiets anlegg legger styret fram regnskap som avsluttes hvert kalenderår. Utgiftene for driften av Sameiet fordeles på sameierne etter en fordelingsnøkkel som fastsettes gjennom vedtektene. Det samme gjelder alle andre utgifter og forpliktelser som opptak av lån, anskaffelse av maskiner, innredning av sameiets kontorer etc. Fordelingsnøkkelen er som følger i prosent:

Badebakken Borettslag:	24,50%
Grønnegården Borettslag:	12,30%
Japan Borettslag:	15,80%
Olsengården Borettslag:	14,00%
Opsahlgården Borettslag:	12,90%
Turtergården Borettslag:	20,50%

## **3. Styret og dets vedtak**

### **3.1. Styret**

- (1) Sameiet Bjølsen Servicesentral skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre styremedlemmer med personlige varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Funksjonstiden for varamedlemmene er også to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styremedlemmer og varamedlemmer velges av de enkelte borettslags generalforsamlinger (se under, punkt 3.2 og over punkt 1.3). Styreleder velges av sameiets styre på konstituerende møte eller av årsmøtet dersom styret ønsker dette. Når styreleder er valgt, tiltrer det valgte varamedlem for styreleder styret som vanlig styremedlem og representant for sitt borettslag. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **3.2. Valg av styret**

- (1) Hvert borettslag skal velge et styremedlem og et varamedlem til Sameiet Bjølsen Servicesentral. Disse skal velges av det enkelte borettslags generalforsamling.
- (2) Borettslagets generalforsamling kan gi borettslagets styre fullmakt til å utpeke styremedlem og varamedlem til Sameiet Bjølsen Servicesentral.

(3) For å sikre kontinuitet skal ikke styremedlemmene fra samtlige borettslag velges samme kalenderår. Badebakken, Grønnegården og Opsahlgården velger styremedlemmer i like år (år som slutter med partall, dvs 2004, 2006, 2008 osv). Japan, Olsengården og Turtergården velger styremedlemmer i ulike år (år som slutter med oddetall, dvs 2005, 2007, 2009 osv).

### **3.3. Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtets vedtak.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren eller daglig leder ved Servicesentralen kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret ansetter daglig leder og medarbeidere i Servicesentralen, utarbeider stillingsbeskrivelser, fastsetter lønn og foretar eventuelle oppsigelser.

### **3.4. Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når minst halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Hvert styremedlem har en stemme. Vedtak kan gjøres 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 i de enkelte borettslag gjennom sine generalforsamlinger har gitt samtykke med simpelt flertall fatte vedtak om:
  1. å øke tallet på eiere.
  2. salg eller kjøp av fast eiendom.
  3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
  5. saker som etter lov om sameier eller lov om borettslag eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall
  6. endre vedtektene
- (3) Forretningsfører har tale - og forslagsrett i styremøte.
- (4) Servicesentralens daglige leder kan møte på styremøtene med tale- og forslagsrett.

### **3.5. Representasjon og fullmakt**

- (1) Styreleder og et styremedlem (nestleder) representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## 4. Årsmøtet

### 4.1. Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

### 4.2. Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mars.
- (2) Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to av eierne krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 4.3. Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle eierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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. I sistnevnte tilfelle skal det gis skriftlig melding til styret.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Saker som en eier ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette etter denne vedtektens punkt 4.3 (1).

### 4.4. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Godkjenning av årsberetning fra styret.

Godkjenning av årsregnskap.

Eventuelt valg av styreleder (se punkt 3.1 (3)).

Eventuelt valg av revisor.

Fastsetting av godtgjørelse til styret.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### 4.5. Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### 4.6. Stemmerett

Hver eier representert ved styremedlem eller varamedlem i sameiestyret har en stemme på årsmøtet.

#### **4.7. Vedtak på årsmøtet**

- (1) Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av lov om sameier eller vedtektene her fattes alle beslutninger av årsmøtet med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **5.1. Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget.

#### **5.2. Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et sameie eller 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.

#### **5.3. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse eiere eller andre urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller sameiet.

### **6. Vedtektsendringer og forholdet til lovene**

#### **6.1. Vedtektsendringer**

Endringer i sameiets vedtekter kan bare skje med enighet fra alle sameierne gjennom generalforsamlingene (se også punkt 3.4 (2)).

#### **6.2. Forholdet til lovene**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om sameie av 18.06.1965.

Sist endret på årsmøtet våren 2004 med godkjenning på sameiernes generalforsamlinger våren 2004.

## **Badebakken Borettslag**

### **Årsmelding april 2003 – mars 2004**

#### **Styret har i denne perioden bestått av:**

Gunnar Bjørndal-Riis, leder	Maridalsveien 240
Odd Arnvid Bollingmo, nestleder	Maridalsveien 240
Bjørg Halvorsen, økonomiansvarlig	Maridalsveien 236
Bodil Pettersen, sekretær	Maridalsveien 234
Nicolay Sternang, HMS ansvarlig	Maridalsveien 238

#### **Styrets vararepresentanter:**

Tom Aurstad	Maridalsveien 236
Lasse Mørkhagen	Maridalsveien 236
Haimann Askeru	Maridalsveien 236
Hilde Merete Mosand	Maridalsveien 232
Kristoffer Moe	Maridalsveien 234

#### **Borettslagets representant i sameiet:**

Espen Amundsen	
Torill Kleiven	Maridalsveien 232

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslagets forretningsfører er boligbyggelaget USBL, storgata 49, Oslo. Borettslagets revisor er Ernst & Young AS, Oslo Atrium, postboks 20, 0051 Oslo.

## 1. Styrets arbeid

Styret har i denne perioden avholdt 10 møter og behandlet 76 saker. Hovedsaker for styret har vært:

- Økonomi
- Ventilasjon
- Verandaer
- Generelt vedlikehold
- Trafikk i nærmiljøet

I tillegg så har styret solgt to garasjeplasser som vi disponerte.

Oppmøte på styremøtene har vært svært god. Vi har derfor ikke benyttet noen av vararepresentantene.

Det har ikke vært utbetaling av godtgjørelse til styrets medlemmer utover styrehonoraret.

## 2. Økonomi

Våre lån i Husbanken var bundet til en fast rente på 5,5% frem til 31.12.2003. Renta i husbanken er på vei ned. Flytende rente for 2. kvartal er på 3,1% og fastrente med 5 års binding er på 4,1%. Borettslaget har for tiden flytende rente, men styret ønsker å binde renta så snart vi ser at det er gunstig. Rentesituasjonen er fast punkt på agendaen på hvert styremøte. Slik rentesituasjonen er nå så er det grunnlag for å vurdere husleienedsettelse.

Lånene i husbanken har blitt gjort om fra trappetrinnslån med forfall 2 ganger i året til annuitetslån med forfall hver måned. Dette gjør borettslaget økonomi mer forutsigbar, og gir enklere likviditetsplanlegging.

Netto endring langsiktige poster er på 1,1 mill. mot budsjett på 1,6 mill. på budsjettet. Dette ble gjort for å kompensere en feil i USBL's lånemodell som medførte at vi betalte mer i 2002 enn budsjettet. Ved å se 2002 og 2003 under ett så er netto endring langsiktige poster som forventet.

**Netto disponible midler er økt med kr 631 810** fra kr 669 948 til kr 1 301 758. Rensing av ventilasjonsanlegget var budsjettet for 2003, men ble først utført i 2004. Dette vil derfor belaste regnskapet for 2004.

Styret foreslår at disponible midler pr. 31.12.2003 overføres til videre drift. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har hatt er tatt med i regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling

Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

### **3. Reparasjon og vedlikehold**

Det har blitt foretatt diverse løpende vedlikehold. En gjenganger har vært problemer med varmtvann.

Det har vært jobbet med verandasaken. Dette vil det bli orientert om på generalforsamlingen. Det har ikke vært noen interesse for å bygge ut loft. Styret har derfor ikke jobbet med saken.

Ventilasjonsanlegget er blitt rensset. Styret venter på en rapport fra de som har utført arbeidet. Det vil bli jobbet med å regulere ventilasjonsanlegget.

### **4. Grøntkomité**

Borettslaget har nå en velfungerende grøntkomité. De har arrangert dugnader, og gjort en solid innsats for utemiljøet. Grøntkomitéen har ikke noe honorar, men ble belønnet med en middag som takk for innsatsen.

### **5. Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap

### **6. Bjølsen servicesentral**

Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Bjølsen servicesentral.

Vaktmestrene ved Bjølsen servicesentral utfører faste arbeidsoppgaver. De kan treffes på telefon 22 18 31 79 alle hverdager mellom kl 10 og 11. De vil kunne løse, eller svare på, de fleste henvendelser om praktiske problemer som kan oppstå i leiligheten. For kjøp av nøkler eller portåpner til garasjen må styret kontaktes.

### **7. Vasking**

En person er deltidsansatt for å vaske oppgangene. Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdet som er i strid med bestemmelser i arbeidsmiljøloven.

### **8. Husordensregler**

Styret har mottatt en klage på brudd på husordensreglene. Saken kom ikke til behandling da leiligheten ble solgt. Det har vært en del henvendelser til styreleder om støy i fellesrommet. To av disse sakene har blitt behandlet i styret, og resultert i at leietagerne ikke får leie fellesrommet igjen for en periode på et år.

### **9. Framleie**

Det var noen som slet med å få solgt leiligheter våren 2003. I den forbindelse fikk styret to søknader om fremleie. De to leilighetene ble solgt, og fremleie var ikke lenger aktuelt.

## **10. Ny borettslov**

Ny borettslov vil tre i kraft 01.01.2005. Styret har ikke arbeidet med å tilpasse vedtektene til den nye loven.

## **11. Informasjon**

Styret har i perioden sendt ut informasjonsbrev. Vi har egen internettside og egen e-post adresse.

## **12. Innbrudd**

Vi har hatt et innbrudd i styrerommet i Maridalsveien 242. Døra ble ødelagt, men ingenting kom bort.

## **13. Regulering av Bergensgata.**

Styret har i samarbeid med Sameiet Badebakken og Maridalsveien Borettslag sendt et brev til samferdselsetaten i Oslo med ønske om sikring av gangfeltet i Bergensgata ved Badebakken. Oslo kommune prioriterer ikke dette inneværende år. Det vil bli vurdert neste år.

## **14. Virksomhetens art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget ligger i Oslo.

Oslo 1. mars 2004  
Badebakken Borettslag

Gunnar Bjørndal-Riis /s/  
Styreleder

Odd Arnvid Bollingmo /s/  
Nestleder

Nicolay Sternang /s/  
Styremedlem

Björg Halvorsen /s/  
Styremedlem

Bodil Pettersen /s/  
Styremedlem



Til generalforsamlingen i  
Badebakken Borettslag

## Revisjonsberetning for 2003

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslag for regnskapsåret 2003, som viser en økning i disponible midler på kr. 631.810,00. 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 revisorlovens krav.

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

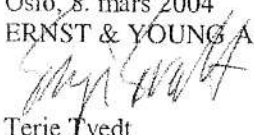
Årsberetningen inneholder ikke opplysninger om at regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift slik regnskapsloven krever.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2003 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge
- borettslaget ikke har gitt opplysninger i årsberetningen om forutsetningen for fortsatt drift i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen over, vil vi presisere at budsjettallene i driftsoversikten ikke er underlagt revisjon.

Oslo, 8. mars 2004  
ERNST & YOUNG AS

  
Terje Tvedt  
statsautorisert revisor

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

### Driftsoversikt

	Note	Belop 2003	Belop 2002	Budsjett 2003	Budsjett 2004
<b>Driftsinntekter:</b>					
Husleieinntekter	2	4 938 237	3 770 552	4 930 000	4 931 208
Leieinntekter p. plass/garasje		7 500	18 000	6 000	0
Andre leieinntekter		371	0	0	0
Renteinntekter	3	65 827	124 477	50 000	30 000
Andel rente-/finansinnt., sameie		378	1 311	0	0
Andre driftsinntekter	4	156 129	3 850	150 000	0
Andel driftsinntekter i sameie	5	53 361	58 862	49 000	49 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 221 803</b>	<b>3 977 052</b>	<b>5 185 000</b>	<b>5 010 208</b>
<b>Driftskostnader:</b>					
Lønnskostnader	6	54 753	60 480	59 375	61 156
Styrehonorar		77 250	74 999	77 250	79 568
Arbeidsgiveravg., pensjonskostn.		18 612	19 103	20 000	20 600
Andre personalkostnader		2 599	762	0	3 000
Revisjonshonorar		5 729	5 580	6 386	6 578
Forretningsførerhonorar		75 200	75 200	75 200	77 080
Andre honorarer	7	21 740	1 750	20 000	20 000
Kontingent boligbyggelaget		12 600	12 600	14 000	16 338
Forsikringspremier		153 136	135 233	155 000	150 501
Energikostnader	8	258 833	318 526	299 342	323 108
Kommunale avgifter	9	309 020	304 549	320 000	352 000
Andre driftskostnader eiendom	10	88 697	58 607	55 000	56 650
Driftskostnader administrasjon	11	13 596	30 831	5 000	5 150
Reparasjoner og vedlikehold	12	211 311	492 227	350 000	460 000
Andre kostnader	13	12 710	15 103	25 450	26 213
Andel driftskostn., sameie	14	290 334	251 486	269 000	283 050
Finanskostnader	15	1 888 667	1 971 285	1 900 030	1 611 217
Andel finanskostnader, sameie		118	15	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 494 905</b>	<b>3 828 335</b>	<b>3 651 033</b>	<b>3 552 209</b>
<b>Res.før endr.langs.poster</b>		<b>1 726 898</b>	<b>148 717</b>	<b>1 533 967</b>	<b>1 457 999</b>
<b>Endring langsiktige poster:</b>					
Endring varige driftsmidler		16 501	16 501	0	0
Endring langsiktig gjeld	18	-1 111 589	-1 780 700	-1 616 189	-1 590 730
<b>Netto endr.langs.poster</b>		<b>-1 095 088</b>	<b>-1 764 199</b>	<b>-1 616 189</b>	<b>-1 590 730</b>
<b>Netto endr.disponible midler</b>	<b>16</b>	<b>631 810</b>	<b>-1 615 482</b>	<b>-82 222</b>	<b>-132 731</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

### Eiendeler og gjeld

	Note	2003	2002
<b>Kortsiktige poster</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Debitorer		164 248	4 560
Innestående i USBL		1 083 246	448 740
Høyrenteplassering i USBL		967 784	1 123 109
Husleierestanser		14 869	29 432
Andel omløpsmidler i sameie		33 061	34 328
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 263 209</b>	<b>1 640 170</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Forskuddsbetalte husleier		71 280	39 544
Kreditorer		5 305	32 755
Påløpte renter		461 688	486 478
Påløpte kostnader		0	172
Depositum		300	300
Påløpte avdrag, langsiktig gjeld		402 389	404 600
Andel kortsiktig gjeld i sameie		20 489	6 373
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>961 451</b>	<b>970 222</b>
<b>Netto disponible midler</b>	<u>16</u>	<b>1 301 758</b>	<b>669 948</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

### Eiendeler og gjeld

	Note	2003	2002
<b>Langsiktige poster</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>	<b>17</b>		
Eiendom - Tomt		4 619 994	4 619 994
Eiendom - Boligbygg		79 317 900	79 317 900
Eiendom - Fellesanlegg		272 533	289 034
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>84 210 427</u></b>	<b><u>84 226 928</u></b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Pantelån Husbanken</b>	<b>18</b>		
Pantelån Husbanken		33 359 411	34 471 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b><u>33 359 411</u></b>	<b><u>34 471 000</u></b>
Innskuddskapital	19	40 823 129	40 823 129
Andelskapital	19	8 400	8 400
Ligningsverdi eiendom	20	26 064 700	27 436 526
Pantstillelser	21	74 584 929	75 698 729

Oslo 31. desember 2003

Boligbyggelaget USBL

Styret i BADEBAKKEN BORETTSLAG:

Gunnar Bjørndal-Riis /s/  
 Bodil Pettersen /s/  
 Nicolay Seternang /s/  
 Odd Arnvid Bollingmo /s/  
 Bjørg Halvorsen /s/

Gro S. Gjeisklid /s/  
 for Jens Veiteberg  
 Forvaltningsdirektør

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Note: 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og 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.

**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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Anleggsmidler**

Etter at borettslagets boliger er oppført, er investeringer, påkostninger, rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler utgiftsført. Salg av anleggsmidler inntektsføres i sin helhet.

	2003	2002
<b>Note: 2 Husleieinntekter</b>		
Leie boliger	4 936 037	3 765 438
Innbet.fra tidligere avsk.leie	2 100	5 114
Leie hybler/gjesterom	100	0
<b>Sum husleieinntekter</b>	<b>4 938 237</b>	<b>3 770 552</b>
<b>Note: 3 Renteinntekter</b>		
Renteinntekter, høyrentepl.	44 675	89 658
Renteinntekter mellomregning	19 390	33 343
Andre renteinntekter	1 763	1 476
<b>Sum renteinntekter</b>	<b>65 827</b>	<b>124 477</b>
<b>Note: 4 Andre driftsinntekter</b>		
Nøkkelsalg	3 840	3 720
Ekstraordinære inntekter (Salg av garasjer til leil.35 og 51)	152 289	0
Andre driftsinntekter	0	130
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>156 129</b>	<b>3 850</b>
<b>Note: 5 Andel driftsinntekter i sameie</b>		
140 Bjølsen servicesentral	53 361	58 862
<b>Sum andel driftsinntekter i sameie</b>	<b>53 361</b>	<b>58 862</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

	2003	2002
<b>Note: 6 Lønnskostnader</b>		
Fast lønn til ansatte	48 886	54 000
Påløpne feriepenger	5 866	6 480
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>54 753</b>	<b>60 480</b>
 <b>Note: 7 Andre honorarer</b>		
Tilleggstj. forretningsfører	3 450	1 750
Teknisk honorar USBL	18 290	0
<b>Sum andre honorarer</b>	<b>21 740</b>	<b>1 750</b>
 <b>Note: 8 Energikostnader</b>		
Elektrisk energi	169 615	170 100
Nettleie	89 218	148 427
<b>Sum energikostnader</b>	<b>258 833</b>	<b>318 526</b>
 <b>Note: 9 Kommunale avgifter</b>		
Renovasjon	128 797	128 797
Vannavgift	72 160	70 167
Avløpsavgift	108 063	105 585
<b>Sum kommunale avgifter</b>	<b>309 020</b>	<b>304 549</b>
 <b>Note: 10 Andre driftskostn. eiendom</b>		
Skadedyrutryddelse	0	2 604
Containerleie/tømming	18 920	12 439
Avgifter radio-/TVanlegg	38 864	18 247
Nøkler, låser, navnskilt o.l	27 385	7 273
Verktøy og redskaper	2 514	4 466
Driftsmateriell - innkjøp	729	0
Andre driftskostnader, eiendom	286	13 578
<b>Sum and. driftskostn. eiendom</b>	<b>88 697</b>	<b>58 607</b>
 <b>Note: 11 Driftskostn. adm.</b>		
Porto	3 331	2 440
Kontorrekvisita	978	829
Trykksaker	3 992	2 793
Kopiering	893	297
Datautstyr	0	23 454
Møtekostnader for styret	4 402	0
Andre driftskostn. kontorhold	0	1 018
<b>Sum driftskostn. adm.</b>	<b>13 596</b>	<b>30 831</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

	2003	2002
<b>Note: 12 Rep. og vedlikehold</b>		
Malerarbeid	0	10 190
Snekkerarbeid	0	86
Rørleggerarbeid	71 147	25 637
Elektrikerarbeid	0	17 570
Blikkenslagerarbeid	0	7 440
Glassarbeid	0	5 694
Gartnerarbeid - grøntanlegg	36 144	14 312
Annet materialkjøp	0	731
Garasjeporter/inngangsdører	1 396	2 814
Porttelefon	0	122 264
Ventilasjonsanlegg	18 408	8 286
Heiser	35 890	17 401
Egenandel - forsikring	12 000	0
Håndverkerarbeid	36 327	259 804
<b>Sum rep. og vedlikehold</b>	<b>211 311</b>	<b>492 227</b>
 <b>Note: 13 Andre kostnader</b>		
Gaver	815	0
Leie av maskiner	0	3 289
Kurs tillitsvalgte	700	6 200
Møbler/utstyr felleslokaler	5 445	0
Fellesarrangement	2 460	2 552
Betalingskostnader	440	408
Andre kostnader	2 850	0
Husleietap	0	2 654
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>12 710</b>	<b>15 103</b>
 <b>Note: 14 Andel driftskostnader, sameie</b>		
160 Bjølsen servicesentral	289 956	251 486
<b>Sum andel driftskostnader, sameie</b>	<b>289 956</b>	<b>251 486</b>
 <b>Note: 15 Finanskostnader</b>		
Andre gebyrer	576	576
Renter husbanklån	1 909 792	1 983 817
Påløpne renter	-24 790	-14 765
Morarenter	3 089	1 657
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 888 667</b>	<b>1 971 285</b>
 <b>Note: 16 Disponible midler</b>		

Boligselskapets likviditet har økt med kr. 631 810,- i 2003.  
Likviditeten i boligselskapet er god.

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Note: 17 Anleggsmidler**ANDELER I ANDRE SELSKAPER

Andel anleggsmidler i sameie:

Boligselskapets andel av anleggsmidlene i Bjølsen Servicesentral. Selskapets ideelle andel er 24,50 %.

EIENDOMMEN

Eiendom - tomt:

Kostpris ved kjøp av tomten. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Eiendom - Boligbygg:

Kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1988.

OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

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

- Skattetakst: Kr. 20.035.000,-.

FORSIKRING

Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i "if..." skadeforsikring. Polise nr.: 3061179.

**Note: 18 Langsiktig gjeld**

Navn	Lånenr	%	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag	SaldoUB
Husbanken	78 238	5,50	1988	10 000 000	8 600 000	200 000	8 400 000
Husbanken	81 075	5,50	1988	13 000 000	11 180 000	260 000	10 920 000
Husbanken	81 091	5,50	1988	13 460 000	11 575 600	538 400	11 037 200
Husbanken	84 004	5,50	1989	4 000 000	3 520 000	115 400	3 404 600
<b>Sum</b>				<b>40 460 000</b>	<b>34 875 600</b>	<b>1 113 800</b>	<b>33 761 800</b>

Av samlet lånebeløp er kr 402 389 ført som kortsiktig gjeld i balansen.

Utfyllende opplysninger om 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. Selskapet har valgt og gå over til flytende rente fra 1.1.04. Renten f.o.m denne dato er 3,7%.

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



<b>ARSOPPGJØR</b>
-------------------

**Note: 19 Leiligheter**

Andelenes størrelse er kr. 100,- for samtlige leilighetstyper.

Ant.leiligh.	Husleie	Antall rom	Andel gjeld UB	Ligningsverdi	Formuesverdi
1	3 478	2	282 203	220 493	13 605
1	3 593	2	291 534	227 784	13 763
1	3 811	2	309 222	241 605	14 598
1	4 095	2	332 266	259 609	15 686
1	5 168	3	419 328	327 634	19 796
1	5 454	3	442 534	345 765	20 892
1	6 007	4	487 404	380 824	22 144
2	3 308	2	268 409	209 716	12 671
2	3 999	2	324 476	253 523	15 318
2	4 281	2	347 358	271 401	16 398
2	5 705	4	462 900	361 678	21 853
2	5 986	4	485 700	379 492	22 929
3	4 421	2	358 717	280 276	16 935
3	4 949	3	401 559	313 750	18 957
3	5 890	3	477 911	373 406	22 562
3	5 689	4	461 602	360 663	21 792
4	3 764	2	305 409	238 625	14 418
4	4 698	3	381 193	297 837	17 996
4	4 980	3	404 074	315 715	19 076
4	5 971	4	484 483	378 541	22 872
5	4 136	2	335 593	262 208	15 843
5	4 664	3	378 434	295 682	17 866
5	5 608	3	455 030	355 528	21 482
7	5 949	4	482 698	377 147	22 788
8	3 478	2	282 203	220 493	13 323
9	5 663	4	459 492	359 015	21 692

I andel langsiktig gjeld er ikke tatt med den kortsiktige delen av langsiktig gjeld.  
Se for øvrig note 18.

**OMSETNING AV LEILIGHETER**

Leilighetene i boligselskapet omsettes til markedspris. Hos USBL registreres alle omsetningsprisene for leiligheter som blir overført i boligselskapet. Disse opplysningene kan være nyttige for den som skal selge, fordi de gir en antydning om prisenivået i boligselskapet. En takst anbefales ved behov for mer nøyaktige opplysninger om leilighetens kvalitet og antatte markedsverdi.

**Note: 20 Ligningsverdi - Eiendom**

Boligselskapets ligningsverdi er redusert med 5% i 2003.

**Note: 21 Pantstillelser**

Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantstillelser.

**Sameie**

Andel inntekter/utgifter i sameie refererer seg til boligselskapets andeler i Bjølsen Servicesentral. For nærmere spesifikasjon, se fullstendig regnskap bak i heftet.

**ÅRSOPPGJØR****BUDSJETT 2004**

Budsjettet for 2004 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 kjent med nye og endelige tall er budsjettet justert der dette ga vesentlige avvik. Budsjettet vil gi en reduksjon av disponible midler på kr 132.731, hvilket vil innebære at boligselskapets likviditet blir noe svekket.

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

**Husleieinntekter**

Leieinntektene er oppsatt ut fra nåværende leie på årsbasis.

**Lønnskostnader**

Lønnsutgifter til vaskehjelp m.m. er beregnet økt med ca 3%.

**Styrehonorar**

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i en økning på ca 3% i forhold til tidligere års bevilgede honorar.

**Arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader**

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

**Andre personalkostnader**

Under denne post belastes kostnader til arbeidstøy, personforsikring m.m.

**Revisjonshonorar**

Revisjonshonoraret er budsjettert med en økning på 3%.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret er budsjettert i h t gjeldende kontrakt. Det er budsjettert en økning på 2,5% i honoraret for 2004.

**Andre honorarer**

Her budsjetteres forventet juridisk og teknisk honorar.

**Kontingent boligbyggelaget**

Beløpet utgjør beregnet kontingent til USBL med kr. 175,- pr. andelseier.

**Forsikringspremier**

Det er ikke budsjettert økning i forsikringspremien for 2004.

Forsikringspremie til Husleiefondet betales av USBL.

**Energikostnader**

Denne budsjettpost dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm.

**Strøm**

Det er beregnet en økning av kraftprisen fra 2003 til 2004 med ca 10%.

**Nettleie**

Det er budsjettert med en økning i nettleieprisen fra 2003 til 2004 på ca. 5%.

**ÅRSOPPGJØR****Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er budsjettert økt med 10%.

**Andre driftskostnader eiendom**

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

**Driftskostnader administrasjon**

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

**Reparasjoner og vedlikehold**

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

**Andre kostnader**

Her budsjetteres bl.a. kostnader ved fellesarrangementer i boligselskapet, lokalleie, kurs for tillitsvalgte, gaver, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.

**Finanskostnader**

Boligselskapet har fra 01.01.2004 gått over til flytende rente i Husbanken. For 1. kvartal 2004 er flytende rente 3,7%, og for 2. kvartal er den fastsatt til 3,1%. Til sammenligning kan nevnes at fast rente de 3 første månedene i 2004 er hhv 4,8 – 4,9 – og 4,6%. Budsjettet er lagt inn med 5 % rente. Det kan også opplyses at lånene i Husbanken er omgjort til annuitetslån med månedlige forfall fra 1.2.2004.

**Endring langsiktig gjeld**

Avdrag er budsjettert i henhold til gjeldende nye lånevilkår.

**Husleieregulering**

Såfremt boligselskapet ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjettramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere leiene fra 1.7.2004.

Oslo den 31. desember 2003 / 19. februar 2004

Med vennlig hilsen  
Boligbyggelaget USBL  
Forvaltnings- og økonomiavdelingen

Heidi Wøien Eriksen /s/  
Regnskapsansvarlig

Hanne Olaussen /s/ for Wiggo Wollbråten  
Forvaltningskonsulent

Dir.tlf: 22 98 38 48

Dir.tlf: 22 98 38 86

e-post: [heidi.woien.eriksen@usbl.no](mailto:heidi.woien.eriksen@usbl.no)

e-post: [wiggo.wollbraaten@usbl.no](mailto: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 bygningene, 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 det ikke spilles på instrumenter, nyttes støyende høyttalere eller forårsakes annen støy som sjenerer øvrige boliger.

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

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:

- 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 gjentakelse 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 sjanse for andre beboere er forbudt på fellesarealet.

#### **7. 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: Bare enkle markiser i farge lys til mørk gul kan oppsettes.
- 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.
- d) Før oppussing av badrom 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 installasjoner 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 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.

## **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 som husordensreglenes 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 forvisning om at den enkelte husstand vil medvirke til et godt naboforhold og bomiljø.

## V E D T E K T E R

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 andelseiernes 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.

## SAMEIENE PÅ BJØLSEN

Styrets årsmelding for perioden 2003/2004

Styret har i denne perioden bestått av:

Espen H. Amundsen	Styreleder	
Leif Tønneberg	Økonomiansvarlig/nestleder	Opsahlgården
Kjell Inge Bjerga	Personalansvarlig	Grønnegården
Torild Kleiven	Sekretær	Badebakken
Marit Aasen Heggdal	Styremedlem	Olsengården
Don Buchanan	Styremedlem	Turtergården
Astrid Blakstad	Styremedlem	Japan

Sameiestyret har som formål å administrere driften av de to sameiene Bjølsen Servicesentral og Bjølsen Garasjesameie:

**Sameiet Bjølsen Servicesentral** har som formål å drive vaktmester/beboertjenester for beboere i tilknyttede borettslag (Badebakken, Grønnegården, Japan, Olsengården, Opsahlgården og Turtergården). I tillegg utføres det tjenester for følgende eksterne borettslag som faktureres direkte: Idyllen borettslag, Sameiet Sarpsborggt 16, Brochmannsgt 6 (eies av USBLs Boligstiftelse, USBS) og Ungbo.

**Bjølsen Garasjesameie** har som formål å eie og forvalte garasjeanleggene som ligger i Turtergården, Olsengården og Japan. Sameiet eies av de fem borettslagene Grønnegården, Japan, Olsengården, Opsahlgården og Turtergården.

### Styrets arbeidssituasjon

Styret har avholdt styremøter med jevne mellomrom i løpet av 2003. Styret har arbeidsgiver- og personalansvar for de ansatte ved Bjølsen Servicesentral. Et styremedlem har fungert som nestleder og økonomiansvarlig. Et styremedlem har fungert som personalansvarlig og denne kan gjennomføre medarbeidersamtaler med de ansatte. I tillegg har styreleder hatt jevnlig kontakt med de ansatte. Styreleder har deltatt på USBL-seminar i Sandefjord.

Sameiets styre består av 3 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann. Sameiet har 3 ansatte, alle er menn. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved nyansettelser i sameiet. Valg av tillitsvalgte står utenfor styrets kontroll da dette utføres av sameierne.

## SAMEIET BJØLSEN SERVICESENTRAL

Vi har siden 1995 hatt tre faste stillinger ved servicesentralen, to heltid og en deltid. Arild Hoffsbakken er daglig leder. Han har vært ansatt siden 1987. Kurt Zickfeldt er ansatt om vaktmester (fast fra desember 1999) og Bjørn Hagen som vaktmesterassistent (ansatt siden 1995 med et kort avbrudd 1999). De tre trives godt i sine stillinger. Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforhold som er i strid med bestmmelsene i arbeidsmiljøloven.

Sameiet har nå faste avtaler med fire eksterne kunder. Alt slikt arbeid loggbokføres og er timebetalt.

### **Økonomi**

Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Årets resultatregnskap viser et underskudd på kr 966174. Dette er dårligere enn budsjettet. Beløpet dekkes av sameierne etter gjeldende fordelingsnøkkel. Egenkapitalen er nå på kr 1 163 695, men vil i årene fremover synke gradvis som en følge av nedskrivning av verdien på sameiets arbeidsmaskin. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen på sameiermøtet. Driftsinntektene fra endre enn eierne ble 2003 på kr 217 800, noe lavere enn forventet.

Servicesentralen overstiger 20%-grensen for eksterne tjenester. Dette har medført en plikt til å fakturere utgående merverdiavgift. Sameiet velger å ikke kreve fradrag for inngående merverdiavgift for 2002, da dette anses for å være et mindre beløp. I 2003 har sameiet søkt om å bli registrert i avgiftsregistret.

Noe som har påvirket driftskostnadene også for 2003 er lønnsoppgjøret fra 2002. Våre vaktmestre lønnes etter de kommunale lønnsavtalene for Oslo. I år ble dette lønnsoppgjøret forholdsvis dyrt.

Bjølsen servicesentral planlegger ingen større investeringer i løpet av 2004.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har er medtatt i det fremlagte regnskapet. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for boligselskap.

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

## BJØLSEN GARASJESAMEIE

Garasjene ligger i Japan, Olsengården og Turtergården. Fordeling av garasjeplasser foretas av daglig leder Arild Hoffsbakken. Vi har til sammen 156 garasjeplasser hvorav fire plasser motorsykler. Tre garasjeplasser er utleid som lager og i underkant av 30 garasjeplasser er utleid til andre enn beboere i sameiet. Månedsleie er for tiden kr 420 for beboere fra sameiet, kr 500 for andre enn beboere fra sameiet og kr 210 for motorsykkelplass.

### **Større vedlikeholdsoppgaver**

Det er tre forhold vi er oppmerksomme på når det gjelder større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Felles for de tre garasjene er at det elektriske anlegget er mer enn 20 år gammelt. Dette fører til økte driftskostnader, dårligere effekt og kostbare feil ved anlegget. Det er mulig at hele eller deler av anlegget i de tre garasjene må skiftes i løpet av de nærmeste årene. Totalkostnad vil vår kr 300 000-400 000. Ventilasjonsanlegget har ikke behov for større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene. Av garasjeportene er porten i Turtergården forholdsvis ny, men i løpet av noen år er det mulig at de to øvrige garasjeportene må skiftes. Utover dette er styret ikke oppmerksom på større vedlikeholdsoppgaver som kan bli aktuelle i løpet av de nærmeste 5-10 årene.

### **Annet**

Vi vil her også minne alle som leier garasjeplass om at disse plassene er beregnet på kjøretøy. Plassering av andre gjenstander er forbudt og kan være farlig og slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som er vanlig for boligselskap.

### **Økonomi**

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets resultatregnskap viser et overskudd på kr 240 321. Dette er høyere enn budsjettet, noe som bl.a. skyldes laver reparasjons- og vedlikeholdsutgifter. Overskuddet benyttes til å betale avdrag på lån. Det totale avdraget per år er på kr 371 742 og restbeløpet dekkes av sameierne etter gjeldende fordelingsnøkkel. Renten har gått kraftig ned i løpet av 2003. For øvrig vil lånet være nedbetalt i løpet av regnskapsåret 2011. Leien for garasjeplasser forblir uendret også i 2004 for interne leietakere, men vil bli økt med 10% for eksterne leietakere april 2004.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapet stilling.

Oslo, 3. Februar 2004

Espen H. Amundsen /s/

Marit Aasen Heggdal /s/

Don Buchanan /s/

Torild Kleiven /s/

Kjell Inge Bjerga /s/

Leif Tønneberg /s/

Astrid Blakstad /s/







<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

### Resultatregnskap

	Note	Beløp 2003	Beløp 2002	Budsjett 2003	Budsjett 2004
<b>Driftsinntekter:</b>					
Andre driftsinntekter	2	217 800	240 252	200 000	200 000
<b><u>Sum driftsinntekter</u></b>		<b><u>217 800</u></b>	<b><u>240 252</u></b>	<b><u>200 000</u></b>	<b><u>200 000</u></b>
<b>Driftskostnader:</b>					
Lønnskostnader	3	636 543	592 393	625 167	643 922
Innberetningsplikt, personalkostn.	4	3 919	4 397	5 000	5 000
Styrehonorar	5	40 000	40 000	40 431	41 644
Arbeidsg.avg., pensjonskostn.		96 306	90 039	95 000	97 850
Andre personalkostnader	6	18 482	17 917	23 000	23 000
Avskrivninger		67 352	67 352	67 352	67 352
Forvaltningstjenester	7	64 112	64 112	64 112	64 112
Andre honorarer	8	6 349	6 200	7 663	7 893
Forsikringspremier		4 937	4 695	6 900	6 900
Andre driftskostnader eiendom	9	160 581	101 135	80 000	120 000
Driftskostnader administrasjon	10	29 359	6 231	16 974	17 483
Reparasjoner og vedlikehold	11	12 695	4 371	21 218	10 000
Andre kostnader	12	44 399	27 631	37 180	38 295
<b><u>Sum driftskostnader</u></b>		<b><u>1 185 035</u></b>	<b><u>1 026 472</u></b>	<b><u>1 089 997</u></b>	<b><u>1 143 452</u></b>
<b><u>Driftsresultat</u></b>		<b><u>-967 235</u></b>	<b><u>-786 220</u></b>	<b><u>-889 997</u></b>	<b><u>-943 452</u></b>
<b>Finansposter:</b>					
Renteinntekter		1 542	5 349	0	0
Rentekostnader	13	480	61	0	0
<b><u>Netto finansposter</u></b>		<b><u>1 062</u></b>	<b><u>5 288</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Ordinært resultat før skatt		-966 174	-780 932	-889 997	-943 452
Ordinært resultat		-966 174	-780 932	-889 997	-943 452
<b>Ekstraordinære poster:</b>					
<b>Årets resultat</b>	<b>14</b>	<b><u>-966 174</u></b>	<b><u>-780 932</u></b>	<b><u>-889 997</u></b>	<b><u>-943 452</u></b>
Overføringer og disponeringer		966 174	780 932	0	0

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

<b>Balanse</b>
----------------

	Note	2003	2002
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>	<b>15</b>		
Andre driftsmidler		673 974	673 974
Biler og arbeidsmaskiner		438 405	505 757
<b>Finansielle anleggsmidler:</b>			
<b><u>Sum anleggsmidler</u></b>		<b><u>1 112 379</u></b>	<b><u>1 179 731</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Kundefordringer		130 944	136 116
Fordringer på USBL		0	0
Andre kortsiktige fordringer		0	0
<b>Investeringer:</b>			
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
Håndkasse		4 000	4 000
<b><u>Sum omløpsmidler</u></b>		<b><u>134 944</u></b>	<b><u>140 116</u></b>
<b><u>Sum eiendeler</u></b>		<b><u>1 247 323</u></b>	<b><u>1 319 848</u></b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Balanse**

	Note	2003	2002
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Opptjent egenkapital:</b>			
Sameiekapital	14	1 163 695	1 293 834
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 163 695</b>	<b>1 293 834</b>
<b><u>Sum egenkapital</u></b>		<b>1 163 695</b>	<b>1 293 834</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		34 956	1 749
Skyldig off.myndigheter		48 672	24 264
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 628</b>	<b>26 013</b>
<b><u>Sum gjeld</u></b>		<b>83 628</b>	<b>26 013</b>
<b><u>Sum egenkapital og gjeld</u></b>		<b>1 247 323</b>	<b>1 319 848</b>

Oslo 31. desember 2003/ 3. februar 2004

Boligbyggelaget USBL

Styret i Bjølsen Servicesentral:

Jens Veiteberg /s/  
ForvaltningsdirektørEspen H. Amundsen /s/  
Marit Aasen Heggdal /s/  
Don Buchanan /s/  
Torild Kleiven /s/  
Kjell Inge Bjerga /s/  
Leif Tønneberg /s/  
Astrid Blakstad /s/

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Note: 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

**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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlets levetid.

<b>Note: 2 Andre driftsinntekter</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Vaktmestertjenester	202 800	189 600
Kontortjenester	15 000	15 000
Andre driftsinntekter	0	35 652
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>217 800</b>	<b>240 252</b>

**Note: 3 Lønnskostnader**

Fast lønn til ansatte	560 972	518 149
Annen lønn	7 700	14 000
Påløpne feriepenger	68 241	63 858
Refusjon sykepenger	-369	-3 614
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>636 543</b>	<b>592 393</b>

**Note: 4 Innb.plikt. pers.kostn.**

Fri telefon statens satser	3 196	3 072
Fri telefon over statens sats	723	1 325
Fri losji og bolig	3 864	0
Motkonto for gruppe 52	-2 188	1 832
Fri telefon lønnsinnberetning	-3 108	-3 072
Gruppeliv lønnsinnberetning	1 432	1 240
<b>Sum innb.plikt. pers.kostn.</b>	<b>3 919</b>	<b>4 397</b>

<b>Note: 5 Styrehonorar</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
-----------------------------	-------------	-------------

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

Styrehonorar	40 000	40 000
<b>Sum honorar styrearbeid i selskapet</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

**Note: 6 Andre personalkostn.**

Gruppelivsforsikring	1 620	1 438
Yrkesskadeforsikring	7 399	6 977
Arbeidstøy	9 463	9 067
Andre sosiale kostnader	0	435
<b>Sum andre personalkostn.</b>	<b>18 482</b>	<b>17 917</b>

**Note: 7 Forvaltningstjenester**

Forretningsførerhonorar	64 112	64 112
<b>Sum forvaltningstjenester i selskapet</b>	<b>64 112</b>	<b>64 112</b>

**Note: 8 Andre honorarer**

Revisjonshonorar	6 349	6 200
<b>Sum andre honorarkostn. i selskapet</b>	<b>6 349</b>	<b>6 200</b>

**Note: 9 Andre driftskostn. eiendom**

Skadedyrtryddelse	2 745	0
Snøbrøyting og strøing	3 570	3 391
Containerleie/tømming	10 928	0
Lyspærer, lysrør, sikringer	41 263	18 877
Nøkler, låser, navnskilt o.l	13 843	2 485
Renholdsmidler - innkjøp	1 011	1 040
Verktøy og redskaper	31 834	6 842
Driftsmateriell - innkjøp	6 175	25 319
Rep. og vedlikeh. traktor/utst	30 493	9 288
Driftskostnader traktor m/utst	7 304	11 437
Rep og vedlikeh andre maskiner	0	1 337
Driftskostnader andre maskiner	3 647	577
Andre transport-/ bilkostnader	3 412	0
Større anskaffelser for drift	0	12 048
Andre driftskostnader, eiendom	4 357	8 494
<b>Sum and. driftskostn. eiendom</b>	<b>160 581</b>	<b>101 135</b>

**Note: 10 Driftskostn. adm.**

Telefon styrekontor/vaktmester	4 444	5 059
Fax styret/vaktmester	973	481
Porto	521	61
Kontorrekvisita	717	487
Trykksaker	2 243	0
Kopiering	0	144
Datautstyr	18 367	0
Andre driftskostn. kontorhold	2 095	0
<b>Sum driftskostn. adm.</b>	<b>29 359</b>	<b>6 231</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

<b>Note: 11 Rep. og vedlikehold</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Malerarbeid	4 842	0
Rørleggerarbeid	0	2 116
Annet materialkjøp	4 610	2 255
Ventilasjonsanlegg	1 101	0
Brannvernustyr	2 143	0
<b>Sum rep. og vedlikehold</b>	<b>12 695</b>	<b>4 371</b>

**Note: 12 Andre kostnader**

Leie av lokaler	36 700	19 143
Andre leiekostnader	3 235	0
Kurs tillitsvalgte	4 100	8 200
Betalingskostnader	364	288
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>44 399</b>	<b>27 631</b>

**Note: 13 Rentekostnader**

Andre gebyrer	480	0
Morarenter	0	61
<b>Sum rentekostnader</b>	<b>480</b>	<b>61</b>

**Note: 14 Sameiekapital**

Sameiekapital 01.01.03	1 293 834	1 340 719
Årets inn/utbet. i sameie	836 035	734 047
Årets resultat	-966 174	-780 932
<b>Sameiekapital 31.12.03</b>	<b>1 163 695</b>	<b>1 293 834</b>

**Note: 15 Varige driftsmidler (anleggsmidler)**

	Biler/ arb. maskiner	Eiendommer/ Servicesentral	Vaktm. leilighet
Oppr. kostpris 1.1	673.523	527.074	146.900
Kjøp i året	0	0	0
Salg i året	0	0	0
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>673.523</b>	<b>527.074</b>	<b>146.900</b>
Akk. Avskrivning 1.1	167.776	0	0
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>67.352</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>438.395</b>	<b>527.074</b>	<b>146.900</b>

**ÅRSOPPGJØR****Budsjettbrev**  
**BUDSJETT 2004**

Budsjettet for 2004 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 kjent med nye og endelige tall er budsjettet justert der dette ga vesentlige avvik. Budsjettet vil gi et underskudd på kr 943.452.

**Andre inntekter**

Inntektene er oppsatt ut fra forventet etterspørsel av varer og tjenester i Servicesentralen.

**Lønnskostnader**

Posten dekker lønnsutgifter til ansatte og ekstrahjelp i Servicesentralen og er beregnet økt med ca 3% i forhold til fjorårets budsjett.

**Innberetningspliktige personalkostnader**

Gjelder bl a telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer. Posten er budsjettert i h t forventet forbruk i 2004.

**Styrehonorar**

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i en økning på ca 3% i forhold til tidligere års bevilgede honorar.

**Arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader**

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

**Andre personalkostnader**

Under denne post belastes kostnader til arbeidstøy, personforsikring m.m.

**Forvaltningstjenester**

Forretningsførerhonoraret er budsjettert i h t gjeldende kontrakt.

**Andre honorarer**

Revisjonshonoraret er budsjettert med en økning på 3%. Forventet juridisk og teknisk honorar er også budsjettert her.

**Forsikringspremier**

Det er ikke budsjettert økning i forsikringspremien for 2004.

**Andre driftskostnader eiendom**

Her budsjetteres bl.a. containerleie, snøbrøyting driftsmateriell og diverse innkjøp vedrørende Servicesentralen.

**Driftskostnader administrasjon**

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

**Reparasjon og vedlikehold**

Styrets vurdering av behovet for vedlikehold av eiendommen framkommer i budsjettet.



**ÅRSOPPGJØR**

**Andre kostnader**

Her budsjetteres bl.a. kostnader ved fellesarrangementer i boligselskapet, lokalleie, kurs for tillitsvalgte, gaver, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.

Oslo den 31. desember 2003 / 28. januar 2004

Med vennlig hilsen  
Boligbyggelaget USBL  
Forvaltnings- og økonomiavdelingen

Jon Harald Buberger /s/  
Regnskapsansvarlig

Dir.tlf: 22 98 38 58

e-post: [jon.buberger@usbl.no](mailto:jon.buberger@usbl.no)

Wiggo Wollbråten /s/  
Forvaltningskonsulent

Dir.tlf: 22 98 38 86

e-post: [wiggo.wollbraaten@usbl.no](mailto:wiggo.wollbraaten@usbl.no)

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

### Resultatregnskap

	Note	Beløp 2003	Beløp 2002	Budsjett 2003	Budsjett 2004
<b>Driftsinntekter:</b>					
Leieinntekter p. plass/garasje		723 400	704 000	702 000	712 000
Andre leieinntekter		210	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>723 610</b>	<b>704 000</b>	<b>702 000</b>	<b>712 000</b>
<b>Driftskostnader:</b>					
Styrehonorar	2	40 000	18 000	40 000	41 200
Arbeidsg.avg., pensjonskostn.		5 640	2 538	5 640	5 809
Forvaltningstjenester	3	37 152	37 352	45 880	37 152
Andre honorarer	4	2 530	17 480	17 554	17 631
Forsikringspremier		100 477	61 833	75 900	106 000
Energikostnader	5	73 690	34 522	48 410	73 251
Andre driftskostnader eiendom	6	7 313	6 883	15 914	15 000
Driftskostnader administrasjon	7	17 027	1 727	5 000	5 150
Reparasjoner og vedlikehold	8	17 226	30 047	60 000	100 000
Andre kostnader	9	2 682	88	7 060	2 122
Tap mv.		0	751	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>303 737</b>	<b>211 220</b>	<b>321 358</b>	<b>403 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>419 873</b>	<b>492 780</b>	<b>380 642</b>	<b>308 685</b>
<b>Finansposter:</b>					
Renteinntekter		0	0	1 000	0
Rentekostnader	10	179 552	270 452	278 252	143 030
<b>Netto finansposter</b>		<b>-179 552</b>	<b>-270 452</b>	<b>-277 252</b>	<b>-143 030</b>
Ordinært resultat før skatt		240 321	222 328	103 390	165 655
Ordinært resultat		240 321	222 328	103 390	165 655
<b>Ekstraordinære poster:</b>					
<b>Årets resultat</b>	11	<b>240 321</b>	<b>222 328</b>	<b>103 390</b>	<b>165 655</b>
Overføringer og disponeringer		-240 321	-222 328	0	0

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Balanse**

	Note	2003	2002
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>			
Eiendom		9 712 833	9 712 833
<b>Finansielle anleggsmidler:</b>			
<b><u>Sum anleggsmidler</u></b>		<b>9 712 833</b>	<b>9 712 833</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Fordringer på USBL		0	0
Andre kortsiktige fordringer		5 472	4 252
<b><u>Sum omløpsmidler</u></b>		<b>5 472</b>	<b>4 252</b>
<b><u>Sum eiendeler</u></b>		<b>9 718 305</b>	<b>9 717 085</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Balanse**

	Note	2003	2002
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt kapital:</b>			
<hr/>			
<b>Opptjent egenkapital:</b>			
<b>Sameiekapital</b>	11	6 537 755	6 169 067
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>6 537 755</u>	<u>6 169 067</u>
<b><u>Sum egenkapital</u></b>		<u>6 537 755</u>	<u>6 169 067</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser:</b>			
<hr/>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>	12		
Pantegjeld		2 973 976	3 345 728
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<u>2 973 976</u>	<u>3 345 728</u>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld		206 574	202 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>206 574</u>	<u>202 290</u>
<b><u>Sum gjeld</u></b>		<u>3 180 550</u>	<u>3 548 018</u>
<b><u>Sum egenkapital og gjeld</u></b>		<u>9 718 305</u>	<u>9 717 085</u>

Oslo 31. desember 2003/3. februar 2004

Boligbyggelaget USBL

Styret i Bjølsen Garasjesameie:

Jens Veiteberg /s/  
ForvaltningsdirektørEspen H. Amundsen /s/  
Marit Aasen Heggdal /s/  
Don Buchanan /s/  
Torild Kleiven /s/  
Kjell Inge Bjerga /s/  
Leif Tønneberg /s/  
Astrid Blakstad /s/

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Note: 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

**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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlets levetid.

<b>Note: 2 Styrehonorar</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Styrehonorar	40 000	18 000
<b>Sum honorar styrearbeid i selskapet</b>	<b>40 000</b>	<b>18 000</b>

**Note: 3 Forvaltningstjenester**

Forretningsførerhonorar	37 152	37 152
Tilleggstj. forretningsfører	0	200
<b>Sum forvaltningstjenester i selskapet</b>	<b>37 152</b>	<b>37 352</b>

**Note: 4 Andre honorarer**

Revisjonshonorar	2 530	2 480
Honorarkostnader øvrige	0	15 000
<b>Sum andre honorarkostn. i selskapet</b>	<b>2 530</b>	<b>17 480</b>

**Note: 5 Energikostnader**

Elektrisk energi	51 367	17 301
Nettleie	22 324	17 221
<b>Sum energikostnader</b>	<b>73 690</b>	<b>34 522</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

<b>Note: 6 Andre driftskostn. eiendom</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Lyspærer, lysrør, sikringer	4 464	0
Nøkler, låser, navnskilt o.l	2 849	4 650
Driftsmateriell - innkjøp	0	2 233
<b>Sum and. driftskostn. eiendom</b>	<b>7 313</b>	<b>6 883</b>

**Note: 7 Driftskostn. adm.**

Porto	0	1 727
Trykksaker	1 727	0
Kopiering	300	0
Andre driftskostn. kontorhold	15 000	0
<b>Sum driftskostn. adm.</b>	<b>17 027</b>	<b>1 727</b>

**Note: 8 Rep. og vedlikehold**

Elektrikerarbeid	2 555	0
Annet materialkjøp	0	516
Garasjeporter/inngangsdører	5 338	29 531
Ventilasjonsanlegg	2 048	0
Brannvernustyr	7 285	0
<b>Sum rep. og vedlikehold</b>	<b>17 226</b>	<b>30 047</b>

**Note: 9 Andre kostnader**

Leie av lokaler	2 520	0
Betalingskostnader	162	88
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>2 682</b>	<b>88</b>

**Note: 10 Rentekostnader**

Andre gebyrer	200	200
Renter av andre pantelån	178 252	268 890
Påløpne renter	-426	-80
Renter av mellomregningskonto	1 436	1 442
Morarenter	90	0
<b>Sum rentekostnader</b>	<b>179 552</b>	<b>270 452</b>

**Note: 11 Sameiekapital**

Sameiekapital 01.01.03	6 169 067	5 773 551
Årets inn/utbet. i sameie	128 366	173 188
Årets resultat	240 321	222 328
Sameiekapital 31.12.03	6 537 755	6 169 067

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Note: 12 Langsiktig gjeld**

Navn	Lånenr	%	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag	SaldoUB
Nordea	74 325	3,60	1998	5 111 550	3 345 728	371 752	2 973 976
<b>Sum</b>				<b>5 111 550</b>	<b>3 345 728</b>	<b>371 752</b>	<b>2 973 976</b>

Av samlet lånebeløp er kr 0 ført som kortsiktig gjeld i balansen.

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

**Nordea har med virkning fra 08.01.04 endret renten ned med 0,25% til 3,35% nominell rente.**

**ÅRSOPPGJØR****BUDSJETT 2004**

Budsjettet for 2004 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 kjent med nye og endelige tall er budsjettet justert der dette ga vesentlige avvik. Budsjettet vil gi et overskudd på kr 165.655,- før avdrag på gjeld. Beløpet vil i sin helhet bli anvendt til å dekke avdrag på gjeld budsjettert til kr 371.760,- Restbeløpet dekkes ved kapitalinnkalling fra sameierene.

**Leieinntekter**

Leieinntektene er oppsatt ut fra nåværende leie på årsbasis.

**Styrehonorar**

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i en økning på ca 3% i forhold til tidligere års bevilgede honorar.

**Arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader**

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

**Forvaltningstjenester**

Forretningsførerhonoraret er budsjettert i h t gjeldende kontrakt. Det er budsjettert en økning på 2,5% i honoraret for 2004.

**Andre honorarer**

**Revisjonshonoraret er budsjettert med en økning på 3%. I tillegg budsjetteres** forventet juridisk og teknisk honorar.

**Forsikringspremier**

Forsikringspremien er øket med 5,5 % i 2004 i forhold til premien for 2003.

**Energikostnader**

Det er beregnet en økning av kraftprisen fra 2003 til 2004 med ca 10%.

**Nettleie**

Det er budsjettert med en økning i nettleieprisen fra 2003 til 2004 på ca. 5%.

**Andre driftskostnader eiendom**

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

**Driftskostnader administrasjon**

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

**Reparasjoner og vedlikehold**

Styrets vurdering av behovet for vedlikehold av eiendommen framkommer i budsjettet

**Andre kostnader**

Her budsjetteres bl.a. kostnader ved fellesarrangementer i boligselskapet, lokalleie, kurs for tillitsvalgte, gaver, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.



**ÅRSOPPGJØR**

**Rentekostnader**

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår.

**Endring langsiktig gjeld**

Avdrag er budsjettert i henhold til gjeldende lånevilkår.

Oslo den 31. desember 2003 / 29. januar 2004

Med vennlig hilsen  
Boligbyggelaget USBL  
Forvaltnings- og økonomiavdelingen

Jon Harald Buberger /s/  
Regnskapsansvarlig

Wiggo Wollbråten /s/  
Forvaltningskonsulent

Dir.tlf: 22 98 38 58

Dir.tlf: 22 98 38 86

e-post: [jon.buberger@usbl.no](mailto:jon.buberger@usbl.no)

e-post: [wiggo.wollbraaten@usbl.no](mailto:wiggo.wollbraaten@usbl.no)

## 0901 Badebakken brl

### FORDELING AV KOSTNADER I 2003

