

# Innkalling 2005

til ordinær generalforsamling



Mandag 11. april 2005 kl 20.00 Fellesrommet, Maridalsveien 242

**Badebakken borettslag**

Årsmelding / Driftsoversikt

**usbl**  
Boligbyggelaget

## **BADEBAKKEN BORETTSLAG**

### **INNHOLDSFORTEGNELSE**

<b>SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 11. APRIL 2005</b>		SIDE	1 – 17
<b>ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2004</b>		SIDE	18 – 20
<b>REVISJONSBERETNING</b>		SIDE	21
<b>DRIFTSOVERSIKT FOR 2004 MED NOTER / BUDSJETT 2005</b>		SIDE	22 – 31
- Driftsoversikt 2004 og budsjett 2005		SIDE	22
- Noter til driftsoversikt 2004		SIDE	25 – 29
- Disponible midler, kommentarer	note 16	SIDE	27
- Opplysninger om laget, forsikring mm.	note 17	SIDE	27 – 28
- Opplysninger om lagets lån	note 18	SIDE	28
- Opplysninger om leilighetene	note 19	SIDE	29
<b>BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2005</b>		SIDE	30 – 31
<b>GJELDENE HUSORDENSREGLER</b>		SIDE	32 – 34
<b>GJELDENE VEDTEKTER</b>		SIDE	35 – 39
<b>ÅRSREGNSKAP FOR SAMEIENE PÅ BJØLSEN</b>		SIDE	40 – 62
<b>FORDELING AV KOSTNADER I 2004 – "KAKE"</b>		SIDE	63
<b>NAVNESEDDEL/FULLMAKT</b>		SIDE	64 – 65

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Til borettslaverne

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag.

**Tid og sted: Mandag 11. april 2005 kl 20.00 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 15. mars 2005

BADEBAKKEN BORETTSLAG

**STYRET**

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 11. april 2005:

**Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

**Sak 2: Årsmelding fra styret**

Årsmelding for 2004 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning.

**Sak 3: Årsoppgjøret**

Driftsoversikt 2004, oversikt over eiendeler og gjeld pr. 31.12.2004 og budsjett for 2005, sammen med kommentarbrev fra Usbls forvaltningsavdeling følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på generalforsamlingen.

3.1 Forslag til vedtak

Driftsoversikten for 2004, som viser en økning i disponible midler på kr. 271.654,- anbefales godkjent.

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

3.2 Budsjett for 2005 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**

Bjølsen Servicesentral har to forslag til generalforsamlingen i Badebakken borettslag.

6.1. Salg av vaktmesterleilighet

Sameiet eier en leilighet i Grønnegården borettslag. Denne har frem til sist høst vært bebodd av daglig leder. Nå ønsker sameiet å frigjøre kapitalen og har derfor vedtatt å selge leiligheten. Endelig vedtak må fattes av de enkelte borettslag. Vi har undersøkt muligheten for utleie, men det er juridiske hindringer i veien for dette. Ved et eventuelt salg vil deler av overskuddet bli avsatt til fremtidige kostnader i Sameiet, det gjenværende beløpet vil overføres til de enkelte borettslagene etter gjeldende fordelingsnøkkel. I dag er dette i underkant av 25%. Dette fører til at Badebakken vil ha en andel på

ca kr 300 000 dersom vi er forsiktede i prisantagelse. Forslaget er altså: "Bjølsen Servicesentrals leilighet i Grønnegården borettslag selges".

*Styrets innstilling: styret slutter seg til salget av leiligheten.*

6.2. Forslag til endring i vedtekter for Sameiet Bjølsen Servicesentral.  
Årsmøtet i Sameiet Servicesentral foreslår å endre punkt 4.6 til:

"Generalforsamlingen i eiernes borettslag utpeker en representant som har stemmerett på sameiets påfølgende årsmøte. Hver eier har en stemme tilsvarende andelen i sameiet. Dersom generalforsamlingen ikke utpeker representant til sameiets årsmøte, har borettslagenes styrer automatisk fullmakt til å utpeke representant". (Hovedårsak til forslaget er å unngå at styret i sameiet vedtar sitt eget styrehonorar.)

*Styrets innstilling: styret slutter seg til vedtektsendringen.*

6.3 Bygging av verandaer/plattinger til midtleilighetene i Badebakken borettslag (se skisse på side 7)

Det ble på Ekstraordinær generalforsamling 2. juni 2004 vedtatt at styret skulle arbeide med å få balkonger til endeleilighetene i Maridalsveien 232,234,238 og 240. Dette ble utført og prosessen er i dag slik at det er sendt søknad om igangsettingstillatelse til Oslo kommune. Når den foreligger kan arbeidene påbegynnes.

I etterkant av den ekstraordinære generalforsamlingen har styret fått flere henvendelser om ønske om balkonger også for midtleilighetene på de samme husene. Styret ønsker derfor å fremme dette som forslag for generalforsamlingen og det er innhentet følgende tilbud:

Tilbud på dette fra samme entreprenør som skal bygge balkonger/plattinger for endeleilighetene, Overflateteknikk AS.

Balkongene på størrelse inntil 1.75x2,5 meter i 2.-4. etasje til midtleilighetene vil levert fra Overflateteknikk AS koste 60.000,- kroner.

Plattinger på størrelse inntil 1,75x2,5 meter i 1. etasje til midtleilighetene vil levert fra Overflateteknikk koste 35.000,- kroner.

I tillegg vil det påløpe administrasjonskostnader i forbindelse med søknad utarbeidet av arkitekt med ansvarlig søkerfunksjon og gebyrer hos Plan- og bygningsetaten/Oslo kommune.

På bakgrunn av erfaringene fra arbeidet med verandaene til endeleilighetene er det realistisk å anta at prisen totalt per andelseier for henholdsvis balkonger/platting vil bli Inntil 75.000,-/50.000,- kroner. Den eksakte prisen må vi komme tilbake til.

Det er styrets målsetting at byggingen av balkonger/plattinger til midtleilighetene skal foregå som en forlengelse av byggeperioden for balkonger/plattinger til endeleilighetene. Bygging av balkonger/plattinger

for endeleilighetene er godkjent av Plan- og bygningsetaten og oppstart vil skje umiddelbart etter at igangsettingstillatelse er gitt. Det forventes å bli gitt innen mars måned 2005. Oppstart for midtleilighetene er beregnet så snart byggesøknaden er godkjent av Plan- og bygningsetaten og igangsettingstillatelse er gitt.

Styret ber om tilslutning til å gå videre med balkongprosjektet slik det er beskrevet.

#### 6.4 Nye husordensregler

Styret fremmer forslag om tre endringer i eksisterende husordensregler.

##### 1. Ref. avsnitt 2 "Ro og orden".

Beboerne i borettslaget består av familier og mennesker i ulike livsfaser og derav med ulike behov. Dette innebærer at man må respektere hverandre og forholde seg generelt til husordensreglene slik de foreligger. Videre innebærer det å finne løsninger i fellesområdene slik at de ulike gruppene blir tatt hensyn til. Inngangspartiene er et slikt fellesareal som skal representere alle beboerne i bygningen. Det er videre den enkelte beboers "ansikt utad" i forhold til besøkende. Inngangspartiene er også rømningsveier og arbeidsplass for den som rengjør fellesarealene. For å fremme det estetiske i inngangspartiene, bidra til at rengjøringsarbeidet kan foregå på best mulig måte og sikre rømningsveien foreslår styret at eksisterende avsnitt presiseres med følgende:

*" inngangspartiene er fellesareal som skal passe for alle beboere i ulike livsfaser. I tillegg skal inngangspartiet være slik at rengjøringen kan foregå på best mulig effektiv måte og slik at det er en sikker rømningsvei. Inngangspartiene skal derfor være mest mulig nøytrale og ryddige og sykler og annet utstyr skal ikke plasseres i inngangspartiet. Dog tillates en barnevogn pr. barn plassert i gangpartiet."*

##### 2. Ref. "Diverse pkt a" Markiser.

I forbindelse med balkonger og andre behov foreslås punktet utvidet med følgende.

*" Eventuelle utvendige persienner skal være lyse av farge".*

##### 3. Nytt punkt 11 Grilling

I forbindelse med at det settes opp balkonger foreslår styret at det allerede i forkant etableres klare retningslinjer mht grilling. Hensikten er at den enkelte skal få utnytte de mulighetene som respektives individuelle uteplass gir samtidig som det skal tas hensyn til omgivelsene. Det er et faktum at kullgriller osrer mer en gass – og elektriske griller og derfor foreslås dette ivaretatt som følger:

*"Grilling på balkonger, plattinger og svalegang er kun tillatt ved bruk av gass – eller elektrisk grill."*

Av hensyn til helheten ber styret om aksept for de nye husordensreglene.

## 6.5 Nye vedtekter for Badebakken brl

Styret fremmer følgende innstilling til generalforsamlingen:

Bakgrunnen for at styret fremmer forslag om nye vedtekter (se side 8-17) er at Stortinget har vedtatt ny lov om borettslag. Denne loven trer muligens i kraft den 01.07.05 og vedtektene vil derfor ikke ta til å gjelde før loven trer i kraft. Dvs at de gamle vedtektene gjelder inntil ny lov trer i funksjon.

Vi vil nedenfor gi noen kommentarer til forslaget.

### **1 Bruksrett til boligen (ikke lenger leierett)**

Alle gjeldende leiekontrakter mellom andelseier og borettslag faller bort. Det etableres en bruksrett til egen bolig og rett til å nytte fellesarealer på samme måte som for seksjoner i sameier, såkalte selveierleiligheter.

Når leiekontrakten blir borte er det viktige at alle de regulerte forhold mellom borettslaget og andelseierne fremkommer på et lett tilgjengelig sted. Det er derfor vedtektene nå brukes aktivt for å opplyse om forpliktelsene og rettighetene til andelseierne i forhold til borettslaget. Derfor vil alle se at vedtektene nå blir betydelig mer omfattende enn gjeldende vedtekter.

### **2 Vedtektene og loven**

I hovedsak følger vedtektene det som er vedtatt i ny lov, men det er ikke mulig å ta inn i vedtektene alle forhold som er regulert i loven. På noen punkter har loven gitt borettslagene anledning til å fravike bestemmelsene i loven eller foreta presiseringer. Dette gjelder blant annet for punktet om vedlikehold. Her er det fullt mulig for borettslaget å videreføre ordninger som eksisterer i dag eller etablere nye dersom det er nødvendig tilslutning til det.

Forslaget som er vedlagt følger (i hovedsak) det utkast USBL utarbeidet i samarbeid med Norske Boligbyggelags Landsforbund.

Det ligger mye arbeid bak forslaget som nå foreligger og det er derfor viktig at alle forslag til endring fra andelseierne er nøye gjennomtenkt. Det bør m.a.o. foreligge gode grunner før styret vil anbefale endring av det foreliggende forslag til vedtekter.

### **3 Gjennomgang av vedtektene**

Før generalforsamlingen ber styret alle gå nøye i gjennom vedtektene slik at spørsmål og kommentarer er best mulig forberedt. Dersom noen ønsker å fremme alternative forslag må dette gjøres skriftlig hvor alternativ tekst eller annen endring fremgår.

### **4 Vedtak om nye vedtekter krever 2/3 flertall**

Det følger av gjeldende lov og vedtekter at det kreves 2/3 flertall for å kunne endre disse. (Ny lov krever også samme flertall).

(Dersom gjeldende vedtekter ikke endres, vil alle bestemmelser i vedtektene som er i strid ny lov automatisk falle bort 12 måneder etter at loven har trådt i kraft.)

## **5 Vedtektene som informasjon**

Som nevnt ovenfor vil de nye vedtektene regulere forholdet mellom andelseier og borettslag. I tillegg vil vedtektene inneholde mye informasjon om hvordan et borettslag skal styres som er langt mer detaljert enn i dagens vedtekter. Det er også en viktig grunn til å ta en god gjennomgang av vedtektene før generalforsamlingen.

### **Styrets forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til vedtekter.*

*Vedtektene trer i kraft fra samme tidspunkt som ny lov om borettslag og skal følge som vedlegg til protokoll fra generalforsamlingen.*

## **Sak 7: Valg**

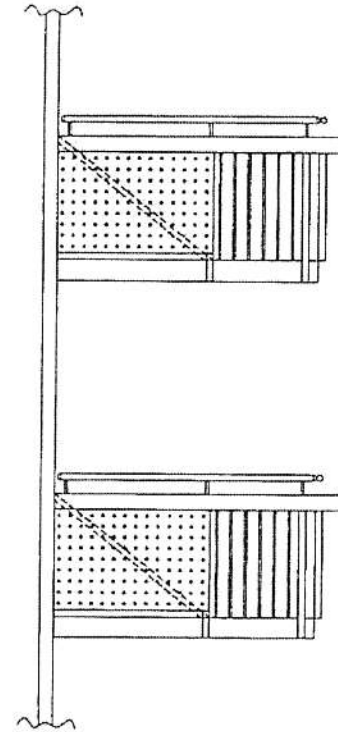
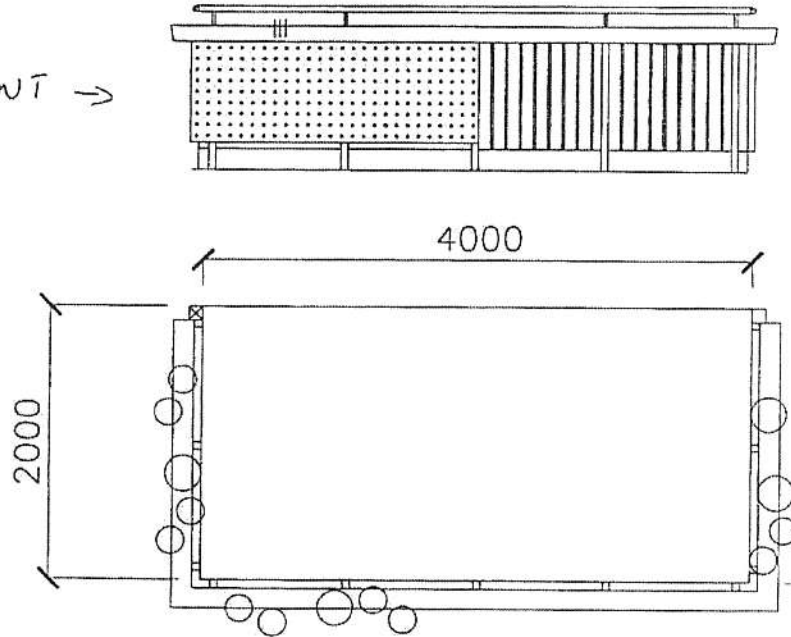
Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 7.1 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 7.2 Valg av 5 varamedlemmer til styret.
- 7.3 Valg av representant m/vararepresentant til sameiet.
- 7.4 Valg av 2 delegater m/varadelegater til Usbls generalforsamling 28.4.2005.
- 7.5 Valg av valgkomité.



BALKONGER

FRONT →



↘  
↙ Fra Siden

ARKITEKTGRUPPEN 2000 AS

nye balkonger  
BADEBAKKEN BRL

1:50  
16.09.2004

## Vedtekter for Badebakken borettslaget

For Badebakken, borettslag org nr 943792755

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. februar 1987, sist endret den 11. april 2005.

Endringene trer i kraft samtidig med ikrafttreden av lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

### 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

#### 1-1 Formål

Badebakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører.

### 2 ANDELER OG ANDELSEIERE

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner .....100,-.....

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har.....Oras a/s..... rett til å eie andel 0050 innefor den totalramme som kan eies av juridiske personer i henhold til borettslagsloven § 4-2 (1)

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3 FORKJØPSRETT**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. ~~Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.~~

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5 VEDLIKEHOLD

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

## **6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 STYRET OG DETS VEDTAK

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9 GENERALFORSAMLINGEN

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.



## 10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

### 11-1 Vedtektsendringer

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

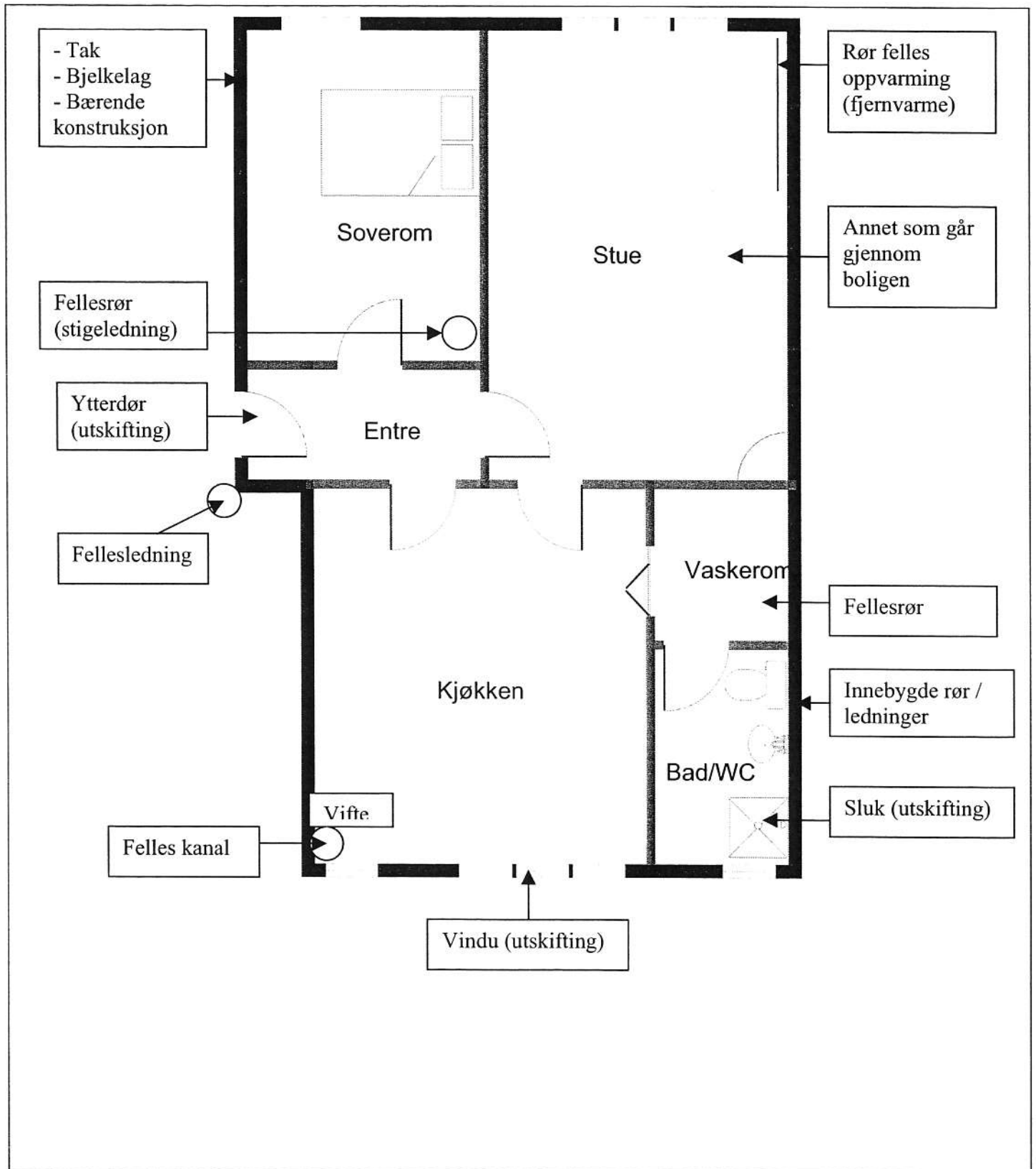
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

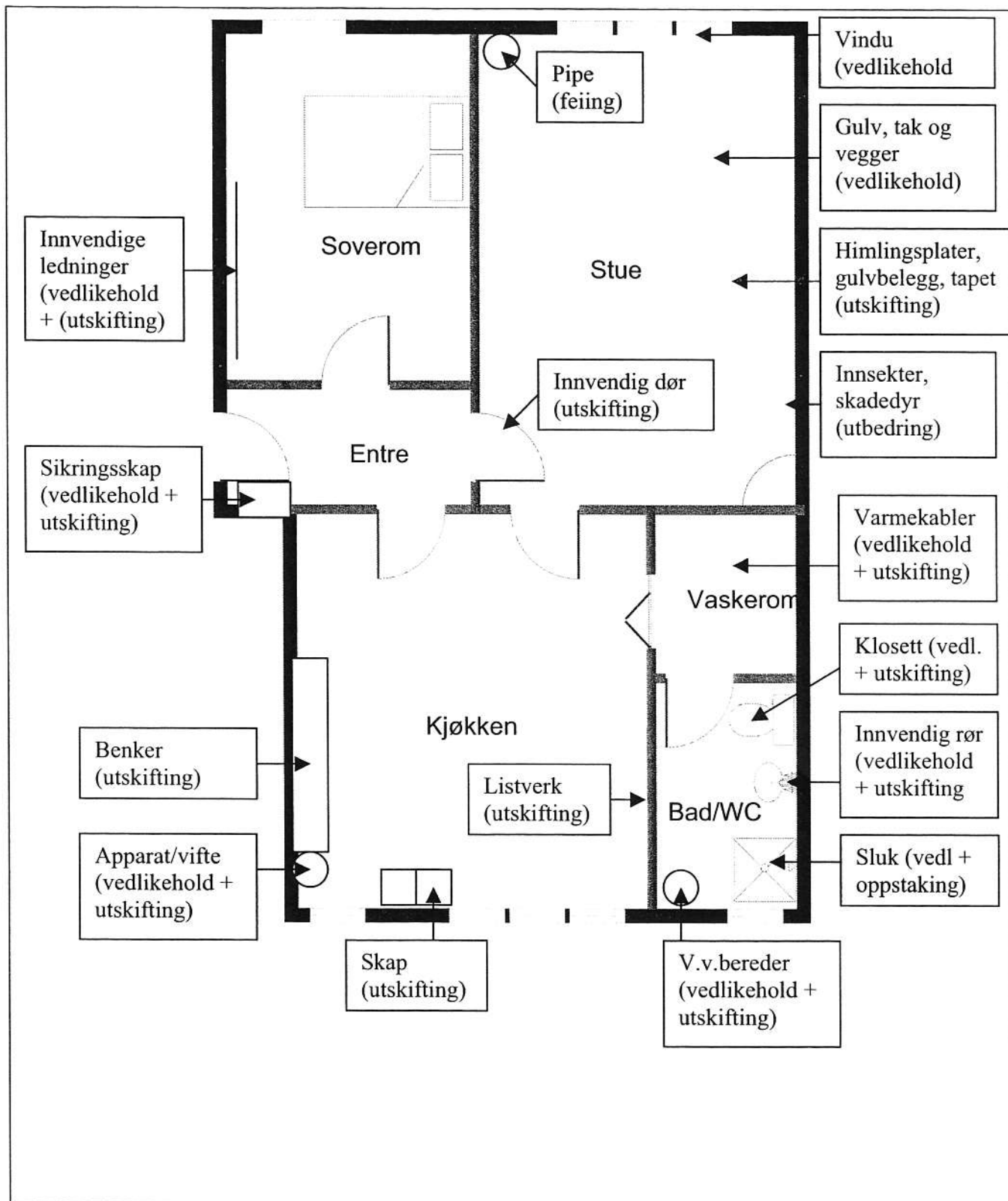
### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

## BORETTLAGETS ANSVAR



## ANDELSEIERS ANSVAR



## Årsmelding 2004

### Styret har etter generalforsamlingen 31.mars 2004 bestått av følgende representanter:

Gun Margareth Moy, leder	Maidalsveien 234,
Odd-Arnvid Bollingmo, nestleder	Maridalsveien 240,
Bodil Pettersen, sekretær	Maridalsveien 234,
Bjørge Halvorsen, økonomiansvarlig	Maridalsveien 236,
Hilde Merete Mosand, HMS	Maridalsveien 232.

### Styrets vararepresentanter:

Lasse Mørkhagen, (flyttet)  
Hilde Sørensen,  
Tom Austad,  
Eldar Haabrekke,  
Ellen Øvergård

### Borettslagets representant i sameie:

Espen Amundsen og Torill Kleiven (vara).

### Valgkomiteen har bestått av:

Durdana Rasid,  
Gro Røde,  
Ivar Fiske.

### Grøntkomiteen:

Grøntkomiteen har under ledelse av Torill Kleiven (236) bestått av Rita Igelkjøn (232), Karima Solberg (242) og Beatriz Azagra (234).

Styret i badebakken borettslag består av 4 kvinner og en mann. Styrets leder er en kvinne. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Borettslagets forretningsfører er boligbyggerlaget USBL, Storgata 49, Oslo. Borettslagets revisor er Ernst & Young AS, Oslo Atrium, Oslo.

Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling 2. juni 2004 hvor bygging av verandaer for endeleilighetene i 232, 234, 238 og 240 ble behandlet og vedtatt.

### 1. Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter og behandlet 83 saker pr. 9. mars 2005. Hovedsakene har vært:

- Økonomi
- Balkonger
- Ventilasjon
- Sikkerhet mht ytterdører og garasje
- Utbygging av loft i 242
- Bebyggelse i nærmiljøet
- Renhold
- Husordensregler

Da det i perioden har vært utsendt informasjonsskriv om styrets arbeid gis i det følgende kun en kort oppsummering.

## 2. Økonomi

Da styret vurderer at stabil og forutsigbar husleie er viktig ble borettslagets lån i Husbanken pr. 1. juli 2004 bundet for 5 år til 3,7 %.

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Årets driftsoversikt viser en økning av disponibelt overskudd på kr. 271654. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen.

Styret foreslår at disponible midler pr. 31.12. 2004 overføres fremtidig drift. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter boligselskapet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Styret har gitt sitt samtykke til salg av vaktmesterbolig som i dag disponeres av Bjølsen Servicesentral. Det innebærer at borettslaget får en andel av salgssummen.

## 3. Balkonger

Styret har, i samarbeid med arkitektfirmaet Arkitektgruppen 2000, arbeidet for å prosjektere og fremlegge en rammesøknad om balkonger for Oslo kommune i henhold til de vedtak som ble gjort på den ekstraordinære generalforsamlingen. Det har vært flere møter både med arkitekten og leverandøren av balkongene mht utforming og kostnader. Rammesøknadene var til behandling i Oslo kommune flere ganger før vi fikk innvilget bygging av balkonger. 11 februar var saken avklart og det ble deretter sendt inn igangsettingssøknad i uke 10. En skisse av hvordan balkongene vil se ut fremkommer i vedlegget.

## 4. Ventilasjon/

Ventilasjonsanleggene er justert og det er levet ventiler på bad samt nye avtrekkventiler/kjøkkenhetter hos de beboerne som ønsket dette.

## 5. Sikkerhet

Det har vært flere innbrudd og innbruddsforsøk i husene via inngangsdørene. Det har blitt stjålet både dekk og bil fra garasjen. Av hensyn til sikkerheten er det derfor skiftet nye låser i ytterdørene. Likeledes er det innhentet tilbud og bestilt nytt sikkerhetsopplegg i garasjeanlegget.

## 6. Utbygging av loft

En beboer ønsket å kjøpe og bygge ut loftet i 242. Styret har hatt noe administrasjon i så måte og søknad fra beboeren er nå til behandling i Oslo kommune.

## 7. Bebyggelse i nærmiljøet

Styret har blitt informert om ulike planer for endringer i Bergensgaten 45 uten at det i skrivende stund foreligger en konkret byggesak. Ved et eventuelt nybygg ønsker utbygger tilgang til en garasje under huset med innkjøring via vår garasje. Utbygger undersøker dette nærmere, både i forhold til eksisterende vedtak i Oslo kommune og juridiske forhold. Vi er varslet at de vil komme tilbake til saken og styret avventer en byggesak.

Styret har vært i kontakt med eier av eiendommen i syd som i dag disponeres av KRO produksjon. Det er to eiere av eiendommen. Styret har tilkjennegitt et ønske om oppgradering

av skur og gjerde som skiller eiendommene. Dette av både sikkerhetsmessige og skjønnsmessige grunner. Vi er forespeilet en byggesak herfra i løpet av våren. Styret vil følge opp dette videre.

#### 8. Renhold

I desember ble det foretatt en ekstraordinær rundvask i Maridalsveien 236.

Fra 1. januar 2005 ble det ansatt en ny renholder for å ivareta renholdet i fellesarealene for de enkelte hus. Styret har allerede fått mange positive henvendelser om økt kvalitet på denne tjenesten fra fornøyde beboere.

#### 9. Husordensregler

Det har vært flere klager til styret om støy fra fester i leiligheter, hunder og klager på bruk av fellesrommet. Generelt har dette vært enkelthendelser som er løst via dialog. Unntaket er bruk av fellesrommet hvor det klages i forkant, under, og etter bruk av rommet. Det har forøvrig vært en markant økning av utleie av fellesrommet.

Oslo 13. mars 200<sup>5</sup>, for styret:

Gun Margareth Moy /s/  
Styreleder

Odd Arnvid Bollingmo /s/  
Nestleder

Bodil Pettersen /s/  
Sekretær

Bjørg Halvorsen /s/  
Økonomi

Hilde Merete Mosand /s/  
HMS

Ernst & Young AS  
Oslo Atrium  
Postboks 20  
N-0651 Oslo

Tel. +47 24 00 24 00  
Fax +47 24 00 24 01  
www.ey.no

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i  
Badebakken Borettslag

## Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslag for regnskapsåret 2004, som viser en økning i disponible midler på kr. 271.654,-. 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.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2004 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
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter

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

Oslo, 13. mars 2005  
ERNST & YOUNG AS



Suzanne Amundsen  
statsautorisert revisor

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Driftsoversikt**

	Note	Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
<b>Driftsinntekter:</b>					
Husleieinntekter	2	4 611 108	4 938 237	4 611 000	4 446 000
Leieinntekter p. plass/garasje		0	7 500	0	0
Andre leieinntekter		0	371	0	0
Renteinntekter	3	25 986	65 827	30 000	30 000
Andel rente-/finansinnt., sameie		17	378	0	0
Andre driftsinntekter	4	28 206	156 129	0	0
Andel driftsinntekter i sameie	5	55 658	53 361	49 000	49 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 720 975</b>	<b>5 221 803</b>	<b>4 690 000</b>	<b>4 525 000</b>
<b>Driftskostnader:</b>					
Lønnskostnader	6	54 753	54 753	61 000	90 000
Styrehonorar		79 568	77 250	80 000	82 000
Arbeidsgiveravg., pensjonskostn.		18 939	18 612	21 000	24 000
Andre personalkostnader		3 131	2 599	3 000	4 000
Revisjonshonorar		6 002	5 729	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		77 100	75 200	77 000	77 000
Andre honorarer	7	85 442	21 740	20 000	20 000
Kontingent boligbyggelaget		14 700	12 600	16 000	15 000
Forsikringspremier		151 577	153 136	151 000	158 000
Energikostnader	8	321 927	258 833	323 000	323 000
Kommunale avgifter	9	349 846	309 020	352 000	380 000
Andre driftskostnader eiendom	10	228 623	88 697	57 000	69 000
Driftskostnader administrasjon	11	15 524	13 596	5 000	10 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	234 687	211 311	460 000	200 000
Andre kostnader	13	3 594	12 710	26 000	20 000
Andel driftskostn., sameie	14	290 820	290 334	283 000	289 000
Finanskostnader	15	1 170 238	1 888 667	1 230 000	1 154 000
Andel finanskostnader, sameie		51	118	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 106 523</b>	<b>3 494 905</b>	<b>3 171 000</b>	<b>2 922 000</b>
<b>Res.før endr.langs.poster</b>		<b>1 614 451</b>	<b>1 726 898</b>	<b>1 519 000</b>	<b>1 603 000</b>
<b>Endring langsiktige poster:</b>					
Endring varige driftsmidler		16 501	16 501	0	0
Endring langsiktig gjeld	18	-1 359 298	-1 111 589	-1 736 000	-1 811 000
<b>Netto endr.langs.poster</b>		<b>-1 342 797</b>	<b>-1 095 088</b>	<b>-1 736 000</b>	<b>-1 811 000</b>
<b>Netto endr.disponible midler</b>	<b>16</b>	<b>271 654</b>	<b>631 810</b>	<b>-217 000</b>	<b>-208 000</b>



<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

<b>Eiendeler og gjeld</b>
---------------------------

	Note	2004	2003
<b>Kortsiktige poster</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Debitorer		729	164 248
Innestående i USBL		848 726	1 083 246
Høyrenteplassering i USBL		990 231	967 784
Husleierestanser		22 855	14 869
Andel omløpsmidler i sameie		39 380	33 061
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 901 921</b>	<b>2 263 209</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Forskuddsbetalte husleier		52 521	71 280
Kreditorer		20 668	5 305
Påløpte renter		95 932	461 688
Depositum		300	300
Påløpte avdrag, langsiktig gjeld	18	143 172	402 389
Andel kortsiktig gjeld i sameie		15 916	20 489
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>328 508</b>	<b>961 451</b>
<b>Netto disponible midler</b>	<b>16</b>	<b>1 573 412</b>	<b>1 301 758</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

### Eiendeler og gjeld

	Note	2004	2003
<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		256 032	272 533
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>84 193 926</u></b>	<b><u>84 210 427</u></b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
	<b>18</b>		
Pantelån Husbanken		32 000 113	33 359 411
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b><u>32 000 113</u></b>	<b><u>33 359 411</u></b>
Innskuddskapital	19	40 823 129	40 823 129
Andelskapital	19	8 400	8 400
Ligningsverdi eiendom	20	26 064 700	26 064 700
Pantstillelser	21	72 966 414	74 584 929

Oslo 31. desember 2004/13. mars 2005

Boligbyggelaget Usbl

Styret i BADEBAKKEN BORETTSLAG:

Hilde Merete Mosand /s/  
 Bjørg Halvorsen /s/  
 Odd Arnvid Bollingmo /s/  
 Bodil Pettersen /s/  
 Gun Margareth Moy /s/

Jens Veiteberg /s/  
 Økonomidirektør

<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.

**Note: 2 Husleieinntekter**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Leie boliger	4 611 108	4 936 037
Innbet.fra tidligere avsk.leie	0	2 100
Leie hybler/gjesterom	0	100
<b>Sum husleieinntekter</b>	<b>4 611 108</b>	<b>4 938 237</b>

**Note: 3 Renteinntekter**

Renteinntekter, høyrentepl.	22 447	44 675
Renteinntekter mellomregning	2 387	19 390
Andre renteinntekter	1 151	1 763
<b>Sum renteinntekter</b>	<b>25 986</b>	<b>65 827</b>

**Note: 4 Andre driftsinntekter**

Nøkkelsalg	2 470	3 840
Ekstraordinære inntekter	0	152 289
Andre driftsinntekter	25 736	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>28 206</b>	<b>156 129</b>

**Note: 5 Andel driftsinntekter i sameie**

Bjølsen servicesentral	55 658	53 361
<b>Sum andel driftsinntekter i sameie</b>	<b>55 658</b>	<b>53 361</b>

**Note: 6 Lønnskostnader**

Fast lønn til ansatte	48 886	48 886
Påløpne feriepenger	5 866	5 866
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>54 753</b>	<b>54 753</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

<b>Note: 7 Andre honorarer</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Tilleggstj. forretningsfører	4 942	3 450
Teknisk rådgivning andre	78 305	0
Teknisk honorar USBL	2 195	18 290
<b>Sum andre honorarer</b>	<b>85 442</b>	<b>21 740</b>

<b>Note: 8 Energikostnader</b>		
Elektrisk energi	321 927	169 615
Nettleie	0	89 218
<b>Sum energikostnader</b>	<b>321 927</b>	<b>258 833</b>

<b>Note: 9 Kommunale avgifter</b>		
Renovasjon	145 937	128 797
Vannavgift	81 613	72 160
Avløpsavgift	122 296	108 063
<b>Sum kommunale avgifter</b>	<b>349 846</b>	<b>309 020</b>

<b>Note: 10 Andre driftskostn. eiendom</b>		
Containerleie/tømming	19 813	18 920
Avgifter radio-/TVanlegg	64 587	38 864
Nøkler, låser, navnskilt o.l	144 009	27 385
Renholdsmidler - innkjøp	214	0
Verktøy og redskaper	0	2 514
Driftsmateriell - innkjøp	0	729
Andre driftskostnader, eiendom	0	286
<b>Sum and. driftskostn. eiendom</b>	<b>228 623</b>	<b>88 697</b>

<b>Note: 11 Driftskostn. adm.</b>		
Porto	3 241	3 331
Kontorrekvisita	275	978
Trykksaker	4 085	3 992
Kopiering	3 106	893
Møtekostnader for styret	4 817	4 402
<b>Sum driftskostn. adm.</b>	<b>15 524</b>	<b>13 596</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

<b>Note: 12 Rep. og vedlikehold</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Snekkerarbeid	2 604	0
Rørleggerarbeid	12 652	71 147
Elektrikerarbeid	14 056	0
Blikkenslagerarbeid	24 403	0
Glassarbeid	4 637	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	9 812	36 144
Garasjeporter/inngangsdører	14 007	1 396
Porttelefon	4 924	0
Ventilasjonsanlegg	138 520	18 408
Heiser	9 072	35 890
Egenandel - forsikring	0	12 000
Håndverkerarbeid	0	36 327
<b>Sum rep. og vedlikehold</b>	<b>234 687</b>	<b>211 311</b>

**Note: 13 Andre kostnader**

Gaver	560	815
Kurs tillitsvalgte	0	700
Møbler/utstyr felleslokaler	0	5 445
Fellesarrangement	2 553	2 460
Betalingskostnader	481	440
Andre kostnader	0	2 850
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>3 594</b>	<b>12 710</b>

**Note: 14 Andel driftskostnader, sameie**

Bjølsen servicesentral	290 820	289 956
<b>Sum andel driftskostnader, sameie</b>	<b>290 820</b>	<b>289 956</b>

**Note: 15 Finanskostnader**

Andre gebyrer	1 320	576
Renter husbanklån	1 534 674	1 909 792
Påløpne renter	-365 756	-24 790
Morarenter	0	3 089
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 170 238</b>	<b>1 888 667</b>

**Note: 16 Disponible midler**

Boligselskapets likviditet har økt med kr. 271 654,- i 2004.  
Likviditeten i boligselskapet er meget god.

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

Andel anleggsmidler i sameie:

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

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

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	78238	3,70	1988	10 000 000	8 400 000	404 403	7 995 597
Husbanken	81075	3,70	1988	13 000 000	10 920 000	525 723	10 394 277
Husbanken	81091	3,70	1988	13 460 000	11 037 200	531 366	10 505 834
Husbanken	84004	3,70	1988	4 000 000	3 404 600	157 023	3 247 577
<b>Sum</b>				<b>40 460 000</b>	<b>33 761 800</b>	<b>1 618 515</b>	<b>32 143 285</b>

Av samlet lånebeløp er kr 143 172 ført som kortsiktig gjeld i balansen.

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

1 - 3. Lån til oppføring fra 1988. Månedlige avdrag med forfall den 1.

Lånene ble gjort om til annuitetslån fra trappelån 01.07.04.

Lånene vil være nedbetalt i år 2018. Renten er bundet i 5 år fra 01.07.04 til 3,7%.

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

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Note: 19 Leiligheter**

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

Ant.leiligh.	Husleie	Antall rom	Andel gjeld UB	Ligningsverdi	Formuesverdi
1	3 234	2	279 294	227 491	16 016
1	3 430	2	296 221	241 278	16 987
1	3 685	2	318 244	259 216	18 251
1	4 228	3	365 138	297 412	21 388
1	4 651	3	401 669	327 167	23 034
1	4 909	3	423 951	345 316	24 311
1	5 301	3	457 805	372 890	26 141
1	5 354	4	462 382	376 619	26 060
1	5 354	4	462 382	376 619	26 402
1	5 406	4	466 873	380 277	26 773
2	2 977	2	257 099	209 412	14 744
2	3 599	2	310 817	253 166	17 824
2	3 853	2	332 752	271 033	19 081
2	5 134	4	443 382	361 143	25 427
2	5 387	4	465 232	378 940	26 679
3	3 979	2	343 634	279 896	19 705
3	4 454	3	384 656	313 310	22 058
3	4 482	3	387 074	315 279	22 197
3	5 301	3	457 805	372 890	26 253
3	5 120	4	442 173	360 158	25 357
4	3 388	2	292 594	238 324	16 778
4	4 228	3	365 138	297 412	20 939
4	5 047	3	435 869	355 023	24 995
4	5 374	4	464 109	378 026	26 614
5	3 722	2	321 439	261 818	18 434
5	4 198	3	362 547	295 302	20 789
7	5 097	4	440 187	358 540	25 242
7	5 354	4	462 382	376 619	26 515
9	3 130	2	270 313	220 175	15 501

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 uendret i 2004.

**Note: 21 Pantstillelser**

Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantstillelser.

**ÅRSOPPGJØR****BUDSJETT 2005**

Budsjettet for 2005 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, og der dette ga vesentlige avvik, er budsjettet justert.

**Husleieinntekter**

Leieinntektene er oppsatt ut fra nåværende leie på årsbasis.

**Andre inntekter**

Postene (f eks andel inntekter i tilknyttet sameie, renteinntekter og andre driftsinntekter) er budsjettert med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjetterings-tidspunktet

**Lønnskostnader**

Lønnsutgifter til vaktmester, 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**

Budsjettert med forventet nivå i 2005.

**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 budsjettert med en økning på 5% i forsikringspremien for 2005.  
Forsikringspremie til Husleiefondet budsjetteres her for ikke tilknyttede boligselskap.  
(For tilknyttede boligselskap betales premien av Usbl).

**Energikostnader**

Denne budsjettpost dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm.

Det er ikke budsjettert med økning av kraftprisen fra 2004 til 2005.

Det er ikke budsjettert med økning av nettleien fra 2004 til 2005.

**Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er budsjettert økt med 8%.



## ÅRSOPPGJØR

### **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 abonnementer, kjøp og drift av kontormaskiner og datautstyr.

### **Reparasjoner og vedlikehold**

Styrets vurdering av behovet for vedlikehold av eiendommen framkommer i budsjettet. Eventuell avsetning til framtidig vedlikehold ligger også i denne posten.

### **Økologi og miljøtiltak**

Det er budsjettet 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, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.

### **Andel driftskostnader i sameie**

Her budsjetteres boligselskapets andel av driftskostnader i sameie.

### **Finanskostnader**

For de selskapene som har bundet rente er gjeldende rente lagt til grunn i budsjettet.

### **Endring langsiktig gjeld**

Avdrag er budsjettet i henhold til gjeldende 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 1.7.2005.

Oslo den 31. desember 2004 / 16. februar 2005

Med vennlig hilsen  
Boligbyggelaget Usbl

Lise Smogeli /s/  
Regnskapsansvarlig

Wiggo Wollbråten /s/  
Forvaltningskonsulent

Dir.tlf: 22 98 38 81

Dir.tlf: 22 98 38 86

## 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 gjentagelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

#### 4. RENHOLD

- a) Det er ikke tillatt å plassere "søppel" andre steder enn i containerne i søppelbodene. Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for forskriftsmessig levering.
- b) Hovedrengjøring av fellesrom/ -område skal foretas en gang årlig. Ansvarsområder vil bli fastlagt av styret i samråd med huskontakter/beboerne.
- c) - Klestørking i trappeoppganger eller på andre fellesarealer i borettslaget er ikke tillatt.  
- Banking av tepper o.l. fra balkonger er ikke tillatt.
- d) Lufting av leilighetene. Det er ikke tillatt å lufte leilighetene mot trappeoppgangene. Utgangsdørene skal holdes lukket. Det henstilles til bruk av ventilasjonsanlegg/vinduer ved utlufting av boligen.

#### 5. DUGNADER

Alle beboere har plikt til å delta på dugnader.

#### 6. FELLESAREALET

Ballspill og andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere er forbudt på fellesarealet.

#### 7. 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 tolknings spørsmål vedrørende disse regler, eller om andre forhold, skal husleielovens bestemmelser og husleiekontrakten legges til grunn. Ethvert fremleieforhold av leilighet eller garasje, skal godkjennes av styret i borettslaget i h.h.t. husleieloven og lov om borettslag. Kontraktsformular kan fås ved henvendelse til styret.

## **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 forvissning 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 loddrekning.

## **§ 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 2004.

Styret har i denne perioden bestått av:

Espen H. Amundsen	Styreleder	
Thore R. Karlsen	Økonomiansvarlig/nestleder	Opsahlgården
Torild Kleiven	Sekretær	Badebakken
Roger Olsen	Styremedlem	Grønnegården
Sølvi Risvåg	Personalansvarlig	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 kunder som faktureres direkte: Idyllen borettslag, Sameiet Sarpsborggt 16, Brochmannsgt 6 (eies av USBLs Boligstiftelse, USBs), Ungbo og Maridalsveien 180. For de fire førstnevnte loggbokføres alt arbeid og arbeidet er timebetalt. Sistnevnte betaler fast årsbeløp.

**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

Vi gjennomførte vårt andre årsmøte i februar og styret har avholdt styremøter med jevne mellomrom i løpet av 2004. Styret har arbeidsgiver- og personalansvar for de ansatte ved Bjølsen Servicesentral. Et styremedlem har fungert som nestleder og økonomiansvarlig. Et styremedlem har fungert som sekretær. Et styremedlem fungerte som personalansvarlig frem til sommeren 2004 og denne har kunnet gjennomføre medarbeidersamtaler med de ansatte og hjelpe styreleder ved eventuelle ansettelser. Høsten 2004 hadde vi ikke denne funksjonen i styret, men valgte på nytt personalansvarlig januar 2005. Styreleder har hatt jevnlig kontakt

med de ansatte. Styreleder har deltatt på USBL-seminar i Sandefjord. Sameiets ansatte og styremedlemmer møttes til julemiddag desember 2004.

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). Våre vaktmestere lønnes etter de kommunale lønnsavtalene for Oslo. Bjørn Hagen har i januar 2005 sagt opp sin stilling for å prøve seg i annet arbeid. Styreleder har i denne forbindelse gjennomført samtaler med Bjørn Hagen og daglig leder. Prosessen for å finne en erstatter er igangsatt. Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforhold som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

#### **Økonomi**

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets resultatregnskap viser et underskudd på kr 959 988. Dette er litt dårligere enn budsjettet. Beløpet dekkes av sameierne etter gjeldende fordelingsnøkkel. Egenkapitalen er nå på kr 1 140 799, 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 andre enn eierne ble 2004 på kr 227 177, noe lavere enn forventet.

Servicesentralen overstiger 20 % -grensen for eksterne tjenester. Dette har medført en plikt til å fakturere utgående merverdiavgift. I 2003 har sameiet søkt om å bli registrert i avgiftsregistret.

Bjølsen Servicesentral planlegger ingen større investeringer i løpet av 2005, men styret har vedtatt salg av vaktmesterleilighet (se under).

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har er medtatt i det fremlagte regnskapet.

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

### **Ytre miljø**

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

### **Vaktmesterleiligheten**

Sameiestyret har vedtatt å selge vaktmesterleiligheten som ligger i Grønnegården. En eventuell salgssum vil bl.a. brukes til avsetninger i Servicesentralen. Dette vedtaket er sendt videre til de enkelte borettslag for endelig vedtak i generalforsamling. Fire borettslag har sagt ja, Badebakken har fortsatt ikke gjennomført generalforsamling og Opsahlgården har sagt nei til salg. Utleie ser ut til å være utelukket da Grønnegården sier nei til dette. Siden desember 2004 har leiligheten stått ubebodd og sameiet betaler husleie og strøm.

### **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 for motorsykler. Tre garasjeplasser er utleid som lager og i underkant av 30 garasjeplasser er utleid til andre enn beboere i sameiet. Månedsløse er for tiden kr 420 for beboere fra sameiet, kr 550 for andre enn beboere fra sameiet og kr 210 for motorsykkelplass.

### **Økonomi**

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets resultatregnskap viser et overskudd på kr 349 988. 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. En viktig årsak til det store overskuddet er lav rente og lavere energikostnader. Lånet vil være nedbetalt i løpet av regnskapsåret 2011 dersom nåværende nedbetalingsplan følges. Leien for garasjeplasser forblir uendret i 2005 og ble sist økt med 10 % for eksterne leietakere april 2004.

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

### **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. Lysarmaturene i garasjeanlegget i Larviksgata 4 inneholder for øvrig PCB, noe som i dag ikke er tillatt. Dette vil bli skiftet ut i løpet av våren 2005. Samtidig vil denne garasjen bli pusset opp. Det er mulig at hele eller deler av det elektriske anlegget i de øvrige to garasjene også må skiftes i løpet av de nærmeste årene. Totalkostnad for samtlige garasjer vil komme på ca kr 300 000-400 000. Ventilasjonsanlegget har ikke behov for større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene. Av garasjeportene er porten til garasjeanlegget under Japan borettslag planlagt utskiftet. 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 garasje plass 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.

### **Ytre miljø**

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

Oslo, 9. Februar 2005

Espen H. Amundsen /s/

Don Buchanan /s/

Astrid Blakstad /s/

Sølvi Risvaag /s/

Roger Olsen /s/

Torild S. Kleiven /s/

Thore R. Karlsen /s/

Til årsmøte i  
Bjølsern Servicesentral

Medlemmer av Den norske Revisorforening

## Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsern Servicesentral for regnskapsåret 2004, som viser et underskudd på kr 959.988,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av servicesentralens styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

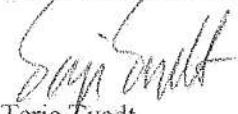
Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet 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 servicesentralens 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 servicesentralens økonomiske stilling 31. desember 2004 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
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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

Oslo, 21. februar 2005  
ERNST & YOUNG AS



Terje Tvedt  
statsautorisert revisor

Til årsmøte i  
Bjølser Garasjesameie

## Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølser Garasjesameie for regnskapsåret 2004, som viser et overskudd på kr 349.988,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. 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 sameiets 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 sameiets økonomiske stilling 31. desember 2004 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
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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

Oslo, 21. februar 2005  
ERNST & YOUNG AS



Terje Fvedt  
statsautorisert revisor

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

### Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
<b>Driftsinntekter:</b>					
Andre driftsinntekter	2	227 177	217 800	200 000	200 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>227 177</b>	<b>217 800</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Driftskostnader:</b>					
Lønnskostnader	3	662 413	636 543	644 000	669 000
Innberetningsplikt. personalkostn.	4	2 207	3 919	5 000	5 000
Styrehonorar	5	37 150	40 000	42 000	40 000
Arbeidsg.avg., pensjonskostn.		99 802	96 306	98 000	101 000
Andre personalkostnader	6	16 782	18 482	23 000	23 000
Avskrivninger		67 352	67 352	67 000	67 000
Forvaltningstjenester	7	69 305	64 112	64 000	64 000
Andre honorarer	8	6 622	6 349	8 000	8 000
Forsikringspremier		5 237	4 937	7 000	7 000
Energikostnader		581	0	0	0
Andre driftskostnader eiendom	9	142 448	160 581	120 000	124 000
Driftskostnader administrasjon	10	19 291	29 359	17 000	18 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	20 663	12 695	10 000	10 000
Andre kostnader	12	37 169	44 399	38 000	39 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 187 023</b>	<b>1 185 035</b>	<b>1 143 000</b>	<b>1 176 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-959 846</b>	<b>-967 235</b>	<b>-943 000</b>	<b>-976 000</b>
<b>Finansposter:</b>					
Renteinntekter		67	1 542	0	0
Rentekostnader	13	210	480	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-143</b>	<b>1 062</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ordinært resultat før skatt		-959 988	-966 174	-943 000	-976 000
Ordinært resultat		-959 988	-966 174	-943 000	-976 000
<b>Ekstraordinære poster:</b>					
<b>Årets resultat</b>	15	<b>-959 988</b>	<b>-966 174</b>	<b>-943 000</b>	<b>-976 000</b>
Overføringer og disponeringer		959 988	966 174	0	0



<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

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

	Note	2004	2003
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>	<b>14</b>		
<b>Immaterielle eiendeler:</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>			
Andre driftsmidler		673 974	673 974
Biler og arbeidsmaskiner		371 053	438 405
<b>Finansielle anleggsmidler:</b>			
<b><u>Sum anleggsmidler</u></b>		<b>1 045 027</b>	<b>1 112 379</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Kundefordringer		149 916	130 944
Fordringer på USBL		0	0
Andre kortsiktige fordringer		6 818	0
<b>Investeringer:</b>			
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
Håndkasse		4 000	4 000
<b><u>Sum omløpsmidler</u></b>		<b>160 734</b>	<b>134 944</b>
<b><u>Sum eiendeler</u></b>		<b>1 205 761</b>	<b>1 247 323</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Balanse**

	Note	2004	2003
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt kapital:</b>			
<hr/>			
<b>Opptjent egenkapital:</b>			
Udisponert resultat		0	0
<b>Sameiekapital</b>	<b>15</b>	1 140 799	1 163 695
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>1 140 799</u>	<u>1 163 695</u>
<b><u>Sum egenkapital</u></b>		<u>1 140 799</u>	<u>1 163 695</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser:</b>			
<hr/>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<hr/>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		10 818	34 956
Skyldig off.myndigheter		54 144	48 672
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>64 962</u>	<u>83 628</u>
<b><u>Sum gjeld</u></b>		<u>64 962</u>	<u>83 628</u>
<b><u>Sum egenkapital og gjeld</u></b>		<u>1 205 761</u>	<u>1 247 323</u>

Oslo 31. desember 2004/ 9. februar 2005

Boligbyggelaget Usbl

Styret i Bjølsen Servicesentral:

Henning Hoel /s/  
for Jens Veiteberg  
ØkonomidirektørEspen H. Amundsen /s/  
Thore R. Karlsen /s/  
Torild S. Kleiven /s/  
Roger Olsen /s/  
Sølvi Risvaag /s/  
Don Buchanan /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.

**Note: 2 Andre driftsinntekter**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Vaktmestertjenester	225 600	202 800
Kontortjenester	0	15 000
Andre driftsinntekter	1 577	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>227 177</b>	<b>217 800</b>

**Note: 3 Lønnskostnader**

Fast lønn til ansatte	577 440	560 972
Annen lønn	14 000	7 700
Påløpne feriepenger	70 973	68 241
Refusjon sykepenger	0	-369
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>662 413</b>	<b>636 543</b>

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

Fri telefon statens satser	2 207	3 196
Fri telefon over statens sats	0	723
Fri losji og bolig	6 732	3 864
Motkonto for gruppe 52	-8 254	-2 188
Fri telefon lønnsinnberetning	0	-3 108
Gruppeliv lønnsinnberetning	1 522	1 432
<b>Sum innb.plikt. pers.kostn.</b>	<b>2 207</b>	<b>3 919</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

<b>Note: 5 Styrehonorar</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Styrehonorar	37 150	40 000
<b>Sum honorar styrearbeid i selskapet</b>	<b>37 150</b>	<b>40 000</b>
<b>Note: 6 Andre personalkostn.</b>		
Gruppelivsforsikring	1 784	1 620
Yrkesskadeforsikring	7 585	7 399
Arbeidstøy	7 413	9 463
<b>Sum andre personalkostn.</b>	<b>16 782</b>	<b>18 482</b>
<b>Note: 7 Forvaltningstjenester</b>		
Forretningsførerhonorar	66 625	64 112
Tilleggstj. forretningsfører	2 680	0
<b>Sum forvaltningstjenester i selskapet</b>	<b>69 305</b>	<b>64 112</b>
<b>Note: 8 Andre honorarer</b>		
Revisjonshonorar	6 622	6 349
<b>Sum andre honorarkostn. i selskapet</b>	<b>6 622</b>	<b>6 349</b>
<b>Note: 9 Andre driftskostn. eiendom</b>		
Skadedyrutryddelse	440	2 745
Snøbrøyting og strøing	0	3 570
Containerleie/tømming	17 133	10 928
Lyspærer, lysrør, sikringer	25 167	41 263
Nøkler, låser, navnskilt o.l	2 130	13 843
Renholdsmidler - innkjøp	6 904	1 011
Verktøy og redskaper	10 820	31 834
Driftsmateriell - innkjøp	28 650	6 175
Rep. og vedlikeh. traktor/utst	19 451	30 493
Driftskostnader traktor m/utst	7 955	7 304
Driftskostnader andre maskiner	0	3 647
Andre transport-/ bilkostnader	3 201	3 412
Større anskaffelser for drift	16 805	0
Andre driftskostnader, eiendom	2 684	4 357
<b>Sum and. driftskostn. eiendom</b>	<b>141 339</b>	<b>160 581</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

<b>Note: 10 Driftskostn. adm.</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Telefon styrekontor/vaktmester	5 604	4 444
Fax styret/vaktmester	0	973
Internett styret/vaktmester	5 998	0
Porto	402	521
Kontorrekvisita	0	717
Trykksaker	0	2 243
Kopiering	168	0
Datarekvisita	427	0
Datautstyr	5 999	18 367
Kontormaskiner	823	0
Andre driftskostn. kontorhold	979	2 095
<b>Sum driftskostn. adm.</b>	<b>20 400</b>	<b>29 359</b>

**Note: 11 Rep. og vedlikehold**

Malerarbeid	0	4 842
Rørleggerarbeid	2 579	0
Elektrikerarbeid	1 164	0
Annet materialkjøp v/forsikr.	1 754	0
Annet materialkjøp	3 383	4 610
Garasjeporter/inngangsdører	5 628	0
Ventilasjonsanlegg	0	1 101
Brannvernutstyr	0	2 143
Materialer andre kjøp	3 985	0
Håndverkerarbeid	2 170	0
<b>Sum rep. og vedlikehold</b>	<b>20 663</b>	<b>12 695</b>

**Note: 12 Andre kostnader**

Leie av lokaler	28 608	36 700
Andre leiekostnader	1 633	3 235
Kurs tillitsvalgte	2 500	4 100
Fellesarrangement	2 916	0
Betalingskostnader	452	364
Omkostn. inkasso	1 060	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>37 169</b>	<b>44 399</b>

**Note: 13 Rentekostnader**

Andre gebyrer	0	480
Morarenter	210	0
<b>Sum rentekostnader</b>	<b>210</b>	<b>480</b>

**Note: 14 Anleggsmidler**

**ÅRSOPPGJØR****Note: 15 Sameiekapital**

Sameiekapital 01.01.04	1 163 695
Årets inn/utbet. i sameie	937 092
Årets resultat	-959 988
Sameiekapital 31.12.04	1 140 799

**ÅRSOPPGJØR****BUDSJETT 2005**

Budsjettet for 2005 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, og der dette ga vesentlige avvik, er budsjettet justert.

**Andre inntekter**

Postene er budsjettert med utgangspunkt i forventet etterspørsel etter varer og tjenester i servicesentralen.

**Lønnskostnader**

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

**Innberetningspliktige personalkostnader**

Gjelder bl a telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer. Posten er budsjettert i h t forventet forbruk i 2005.

**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%.

**Forvaltningstjenester**

Budsjettert med forventet nivå i 2005.

**Andre honorarer**

Her budsjetteres forventet juridisk og teknisk honorar.

**Forsikringspremier**

Det er budsjettert med en økning på 5% i forsikringspremien for 2005.

**Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er budsjettert økt med 8%.

**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 abonnementer, kjøp og drift av kontormaskiner og datautstyr.

**Reparasjoner og vedlikehold**

Styrets vurdering av behovet for vedlikehold av eiendommen framkommer i budsjettet. Eventuell avsetning til framtidig vedlikehold ligger også i denne posten.

**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 2004 / 8. februar 2005

Med vennlig hilsen  
Boligbyggelaget Usbl

Jon Harald Buberg  
Regnskapsansvarlig

Wiggo Wollbråten /s/  
Forvaltningskonsulent

Dir.tlf: 22 98 38 58

Dir.tlf: 22 98 38 86



<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

### Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
<b>Driftsinntekter:</b>					
Leieinntekter p. plass/garasje		731 950	723 400	712 000	712 000
Andre leieinntekter		0	210	0	0
Andre driftsinntekter	2	7 000	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>738 950</b>	<b>723 610</b>	<b>712 000</b>	<b>712 000</b>
<b>Driftskostnader:</b>					
Styrehonorar	3	37 150	40 000	41 000	40 000
Arbeidsg.avg., pensjonskostn.		5 238	5 640	6 000	6 000
Forvaltningstjenester	4	39 807	37 152	37 000	37 000
Andre honorarer	5	2 604	2 530	18 000	18 000
Forsikringspremier		84 851	100 477	106 000	100 000
Energikostnader	6	59 685	73 690	73 000	73 000
Andre driftskostnader eiendom	7	18 594	7 313	15 000	15 000
Driftskostnader administrasjon	8	0	17 027	5 000	5 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	52 311	17 226	100 000	143 000
Andre kostnader	10	128	2 682	2 000	2 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>300 369</b>	<b>303 737</b>	<b>403 000</b>	<b>440 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>438 581</b>	<b>419 873</b>	<b>309 000</b>	<b>272 000</b>
<b>Finansposter:</b>					
Renteinntekter		19	0	0	0
Rentekostnader	11	88 612	179 552	143 000	96 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-88 593</b>	<b>-179 552</b>	<b>-143 000</b>	<b>-96 000</b>
Ordinært resultat før skatt		349 988	240 321	166 000	176 000
Ordinært resultat		349 988	240 321	166 000	176 000
<b>Ekstraordinære poster:</b>					
<b>Årets resultat</b>	13	<b>349 988</b>	<b>240 321</b>	<b>166 000</b>	<b>176 000</b>
Overføringer og disponeringer		-349 988	-240 321	0	0

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Balanse**

	Note	2004	2003
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>	12		
<b>Immaterielle eiendeler:</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		7 883	5 472
<b>Investeringer:</b>			
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
<b><u>Sum omløpsmidler</u></b>		<b>7 883</b>	<b>5 472</b>
<b><u>Sum eiendeler</u></b>		<b>9 720 716</b>	<b>9 718 305</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Balanse**

	Note	2004	2003
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt kapital:</b>			
<hr/>			
<b>Opptjent egenkapital:</b>			
Udisponert resultat		0	0
<b>Sameiekapital</b>	<b>13</b>	6 924 185	6 537 755
<hr/>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 924 185</b>	<b>6 537 755</b>
<hr/>			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 924 185</b>	<b>6 537 755</b>
<hr/>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser:</b>			
<hr/>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>	<b>14</b>		
Pantegjeld		2 602 224	2 973 976
<hr/>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 602 224</b>	<b>2 973 976</b>
<hr/>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld		194 307	206 574
<hr/>			
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 307</b>	<b>206 574</b>
<hr/>			
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 796 531</b>	<b>3 180 550</b>
<hr/>			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>9 720 716</b>	<b>9 718 305</b>
<hr/>			

Oslo 31. desember 2004/ 9. februar 2005

Boligbyggelaget Usbl

Styret i BJØLSEN GARASJESAMEIE:

Henning Hoel /s/  
for Jens Veiteberg  
Økonomidirektør

Espen H. Amundsen /s/  
Thore R. Karlsen /s/  
Torild S. Kleiven /s/  
Roger Olsen /s/  
Sølvi Risvaag /s/  
Don Buchanan /s/  
Astrid Blakstad /s/

Boligbyggelaget Usbl
----------------------

<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>2004</b>	<b>2003</b>
Refusjoner fra tidligere år	3 000	0
Andre driftsinntekter	4 000	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>7 000</b>	<b>0</b>
 <b>Note: 3 Styrehonorar</b>		
Styrehonorar	37 150	40 000
<b>Sum honorar styrearbeid i selskapet</b>	<b>37 150</b>	<b>40 000</b>
 <b>Note: 4 Forvaltningstjenester</b>		
Forretningsførerhonorar	38 080	37 152
Tilleggstj. forretningsfører	1 727	0
<b>Sum forvaltningstjenester i selskapet</b>	<b>39 807</b>	<b>37 152</b>
 <b>Note: 5 Andre honorarer</b>		
Revisjonshonorar	2 604	2 530
<b>Sum andre honorarkostn. i selskapet</b>	<b>2 604</b>	<b>2 530</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

<b>Note: 6 Energikostnader</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Elektrisk energi	59 685	51 367
Nettleie	0	22 324
<b>Sum energikostnader</b>	<b>59 685</b>	<b>73 690</b>

**Note: 7 Andre driftskostn. eiendom**

Lyspærer, lysrør, sikringer	0	4 464
Nøkler, låser, navnskilt o.l	3 436	2 849
Verktøy og redskaper	4 811	0
Andre driftskostnader, eiendom	10 347	0
<b>Sum and. driftskostn. eiendom</b>	<b>18 594</b>	<b>7 313</b>

**Note: 8 Driftskostn. adm.**

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

**Note: 9 Rep. og vedlikehold**

Elektrikerarbeid	3 350	2 555
Garasjeporter/inngangsdører	47 676	5 338
Ventilasjonsanlegg	0	2 048
Brannvernustyr	0	7 285
Håndverkerarbeid	1 286	0
<b>Sum rep. og vedlikehold</b>	<b>52 311</b>	<b>17 226</b>

**Note: 10 Andre kostnader**

Leie av lokaler	0	2 520
Betalingskostnader	128	162
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>128</b>	<b>2 682</b>

**Note: 11 Rentekostnader**

Andre gebyrer	250	200
Renter av andre pantelån	88 432	178 252
Påløpne renter	-70	-426
Renter av mellomregningskonto	0	1 436
Morarenter	0	90
<b>Sum rentekostnader</b>	<b>88 612</b>	<b>179 552</b>

**Note: 12 Anleggsmidler**

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Note: 13 Sameiekapital**

Sameiekapital 01.01.04	6 537 755
Årets inn/utbet. i sameie	36 442
Årets resultat	349 988
Sameiekapital 31.12.04	6 924 185

**Note: 14 Langsiktig gjeld**

Navn	Lånenr	%	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag	SaldoUB
Nordea	74325	3,10	1998	5 111 550	2 973 976	371 752	2 602 224
<b>Sum</b>				<b>5 111 550</b>	<b>2 973 976</b>	<b>371 752</b>	<b>2 602 224</b>

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

Lån i Nordea, opprinnelig fra 1997. Utløper i 2011.

**ÅRSOPPGJØR****BUDSJETT 2005**

Budsjettet for 2005 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, og der dette ga vesentlige avvik, er budsjettet justert.

**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**

Budsjettert med forventet nivå i 2005.

**Andre honorarer**

Her budsjetteres forventet juridisk og teknisk honorar.

**Forsikringspremier**

Det er budsjettert med en økning på 5% i forsikringspremien for 2005.

**Energikostnader**

Denne budsjettpost dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og evt. olje eller fjernvarme.

**Strøm**

Det er ikke budsjettert med økning av kraftprisen fra 2004 til 2005.

**Nettleie**

Det er ikke budsjettert med økning av nettleien fra 2004 til 2005.

**Andre driftskostnader eiendom**

Her budsjetteres bl.a. containerleie, snøbrøyting, renhold v/byrå, innleid vaktmestertjeneste og diverse innkjøp vedrørende eiendommen.

**Driftskostnader administrasjon**

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

**Reparasjoner og vedlikehold**

Styrets vurdering av behovet for vedlikehold av eiendommen framkommer i budsjettet. Eventuell avsetning til framtidig vedlikehold ligger også i denne posten.

**Andre kostnader**

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

**Andel driftskostnader i sameie**

Her budsjetteres boligselskapets andel av driftskostnader i sameie.

**ÅRSOPPGJØR**

**Rentekostnader**

For de selskapene som har bundet rente er gjeldende rente lagt til grunn i budsjettet. For selskap med flytende rente er det budsjettert med et rentenivå på 4%.

**Endring langsiktig gjeld**

Avdrag er budsjettert i henhold til gjeldende 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 1.7.2005.

Oslo den 31. desember 2004 / 8. februar 2005

Med vennlig hilsen  
Boligbyggelaget Usbl

Jon Harald Buberg  
Regnskapsansvarlig

Wiggo Wollbråten /s/  
Forvaltningskonsulent

Dir.tlf: 22 98 38 58

Dir.tlf: 22 98 38 86



# 0901 Badebakken brl

FORDELING AV KOSTNADER I 2004

