

Innkalling 2006

til ordinær generalforsamling



Torsdag 27. april 2006 kl 20.00
i fellesrommet, Maridalsveien 242

Badebakken Borettslag
Årsmelding / Driftsoversikt

usbil
Boligbyggelaget

BADEBAKKEN BORETTSLAG

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 27. APRIL 2006		SIDE	1 – 3
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2005		SIDE	4 – 7
REVISJONSBERETNING		SIDE	8
ÅRSREGNSKAP FOR 2005 MED NOTER / BUDSJETT 2006			
- Årsregnskap 2005 og budsjett 2006		SIDE	9 – 11
- Noter til årsregnskap 2005		SIDE	12 – 17
- Disponible midler, kommentarer	note 17	SIDE	14
- Opplysninger om selskapet, forsikring mm.	note 18	SIDE	15
- Opplysninger om selskapets lån	note 19	SIDE	15
- Opplysninger om boligene	note 20	SIDE	16
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2006		SIDE	18 – 19
HUSORDENSREGLER		SIDE	20 – 22
VEDTEKTER		SIDE	23 – 32
ÅRSMELDING OG REGNSKAP SAMEIENE PÅ BJØLSEN		SIDE	33 – 56
FORDELING AV KOSTNADER I 2005 – "KAKE"		SIDE	57
NAVNESEDDEL/FULLMAKT		SIDE	58

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag.

Tid og sted: Torsdag 27. april 2006 kl 20.00 i fellesrommet, Maridalsveien 242.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsoppgjøret

4. Budsjett 2006

5. Godtgjørelse til styret

6. Andre saker

7. Valg

Oslo, den 30. mars 2006

BADEBAKKEN BORETTSLAG

STYRET

VEDLAGTE NAVNESEDDEL FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 27. april 2006:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2005 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Godkjenning av årsoppgjøret

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2005 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2005, som viser en økning i disponible midler på kr 321.283,- anbefales godkjent.

Sak 4: Budsjett 2006

Budsjett for 2006 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 5: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamlingen.

Sak 6: Andre saker

6.1 Utbygging av loftsareal

Da utbygging av loftsareal generelt var oppe i generalforsamlingen for 4-5 år siden, ble det gitt en godkjenning for dette begrenset innenfor en toårs periode. Det var den gang kun én beboer som valgte å benytte seg av denne muligheten.

I ettertid har behov for muligheten modnet blant flere og det er igjen fremmet forslag om utbygging av loftsarealet. Det gjelder primært for 236, men også i 238 har en beboer meldt sin interesse. For 236 benyttes loftsarealet i dag kun til ventilasjon. I følge informasjon innhentet fra ansvarlig ventilasjonsfirma kan denne enkelt flyttes på utsiden av taket uten at det skjemmer bygget.

En loftsutbygging vil bety at beboerne vil få større plass og kan bli boende lenger. Dette betyr stabilitet i borettslaget og et bredere utvalg av leiligheter. Styret vurderer en slik utbygging som en oppfølging av behandling på tidligere generalforsamling. Styret vurderer dette som en naturlig utvikling av boligmassen og den utvikling som skjer i lokalmiljøet.

Inntektene fra salg av ubenyttede arealer til beboere vil komme hele borettslaget til gode. Salget skjer til takst fra offentlig godkjent takstmann.

Det må inngås en avtale mellom borettslaget ved styret og utbygger. Beboerne står for alle kostnader knyttet til utbyggingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner salg til takst, som ikke er eldre enn 6 mnd, og utbygging av loftsarealene direkte knyttet til eksisterende leilighet generelt i borettslaget i den utstrekning det er praktisk mulig. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtaler om salg og utbygging i tråd med de prosedyrer som allerede gjelder, at utbygger dekker alle kostnader forbundet med utbyggingen og at evt endringer av fasaden drøftes med styret før det sendes kommunen for behandling. Utbyggingene skal videre tilrettelegges slik at de er til minst mulig sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Vedtaket gjelder for 3 år.

Sak 7: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 7.1 Valg av leder.
- 7.2 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 7.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 7.4 Valg av sameierepresentant til Bjølsen Servicesentral.
- 7.5 Valg av valgkomité.

Badebakken brl - Årsmelding for 2005.

Styret har etter generalforsamlingen 11.april 2005 bestått av følgende representanter:

Gun Margareth Moy, leder	Maidalsveien 234,
Roger Bjugn, nestleder	Maridalsveien 240,
Bodil Pettersen, sekretær	Maridalsveien 234,
Durdana Rashid, økonomiansvarlig	Maridalsveien 236,
Hilde Merete Mosand, HMS	Maridalsveien 232.

Hilde Merete Mosand flyttet fra borettslaget 1. oktober 2005, og Hilde Sørensen som første vararepresentant overtok ansvaret for HMS.

Styret i badebakken borettslag består av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne. Boligselskapet tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Borettslaget har hatt 1 ansatt til renhold i 2005. Ansettelsesforholdet ble avsluttet 31.12.2005. Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdet som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

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

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

Borettslagets forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl, Storgata 49, Oslo. Borettslagets revisor er Noraudit AS, Oslo.

Styrets vararepresentanter:

Hilde Sørensen, 242
S. Thomas Gustavson, 236
Anders Johnsen, 234
Vigdis Utsi, 234

Borettslagets representant i sameiet Bjølsen Servicesentral:

Espen Amundsen og Torill Kleiven (vara).

Valgkomiteen har bestått av:

Åge-Per Reme
Tore Igelkjønn

Grøntkomiteen:

Grøntkomiteén har bestått av Karima Solberg (242) Khadra Gulaid (232), Torill Kleiven (236) og Gunhild Dybvad (238).

1. Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 9 ordinære og 2 ekstraordinære styremøter og behandlet 69 saker i perioden 19. april 2005 – 17. mars 2006. Hovedsakene har vært:

- Økonomi
- Balkonger
- HMS
 - * Ventilasjon,
 - * Sikkerhet
 - * Renhold
 - * Brannvern
 - * Trappegang 236
- Utbygging av loft i 242
- Bebyggelse i nærmiljøet
- Ønske om kjøp og utbygging av loftsarealet i 236 og 238
- Ungbo
- Vann
- Oppgradering av utemiljø

I følgende oppsummeres de ulike sakene.

1. Økonomi

På grunn av økning i driftskostnadene var det nødvendig å øke husleien med 7 % pr. 1. januar 2006. (Jfr. eget informasjonsskriv)

Vaktmesterboligen som ble disponert av Bjølsen Servicesentral er solgt. 24,5 % av gevinsten (netto salgssum) er tilfalt borettslaget, tilsvarende kr. 404.500.-. Ref. årsregnskapet.

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift av Badebakken Borettslag. Årets driftsoversikt viser en økning av disponible midler på kr. 321.283,-. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen.

Styret foreslår at disponible midler pr. 31.12. 2005 overføres fremtidig drift. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter boligselskapet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

2. Balkonger

-4-roms:

Styret har, i samarbeid med arkitektfirmaet Arkitektgruppen 2000 og BM Overflateteknikk AS ferdigstilt balkongene i tråd med planen. Alle kostnadene er fordelt på de som har fått balkonger. (Jfr. Eget informasjonsskriv.)

-2-roms:

Som oppfølging av siste generalforsamling har styret arbeidet for å etablere balkonger for midtleilighetene i 232, 234, 238 og 240. I det siste tilbudet økte kostnader vesentlig i forhold til det første estimatet. De økte kostnadene skyldes bl.a. en krevende løsning i forhold til balkongdør og konstruksjon. Styret var derfor i kontakt med flere firma for å finne alternativ utbygger, men disse henstilte til å benytte den utbyggeren som hadde satt opp eksisterende balkonger.

Styret holdt flere informasjonsmøter med beboerne av 2-roms leilighetene for å orientere om prosessen. På møtene var det til dels få frammøtte og ulike syn på kostnadsnivå. Styret vurderte det derfor slik at man ikke hadde tilstrekkelig konsensus/og eller interesse blant beboerne til å gå videre med prosessen da dette ville medføre påløpne kostnader.

-Maridalsveien 242:

15. november 2005 ble det avholdt et informasjonsmøte med beboerne i 242 om interessen, og muligheten for balkonger for det bygget. På bakgrunn av kostnader og byggets utforming var det liten interesse for balkonger på daværende tidspunkt.

3. HMS

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget under 236 er justert slik at støyen reduseres når viften slås av/på.

Sikkerhet

Det har vært flere innbruddsforsøk og innbrudd i garasjeanlegget hvor hele sikkerhetsopplegget, som kun var noen få måneder gammelt, ble stjålet. Styret har derfor, med meget god hjelp fra en beboer, funnet frem til et nytt anlegg og samarbeid med Falken. Etter planen skal det installeres nytt anlegg før påske. Systemet sikres også bedre.

Det viste seg at de elektroniske låsene på inngangsdørene ikke var gode nok og disse ble derfor byttet ut med mekaniske låsmekanismer.

Sommeren 2005 var det innbrudd i 232. Dette ble anmeldt til politiet.

Renhold

Fra 1. januar 2006 er firmaet Bygård Vaktmesteren AS ansatt for å ivareta renholdet i borettslaget. Avtalen inneholdt også leie av tepper i inngangspartiet for å redusere smuss videre innover i oppgangen.

Brannvern

Styret hadde i september et møte med Gowens Engros vedrørende brannsikring. Det ble sendt ut informasjon til alle beboere i etterkant av dette møtet mht plassering av brannvarslere, skifting av batteri og håndtering av brannslukingsapparater.

Trappegangen i 236

Det var lekkasje i taket i tappegangen i 236. Dette ødela veggene i hele oppgangen. Lekkasjen er reparert og det er besluttet at oppgangen skal males i en farge valgt av beboere i 236.

4. Utbygging av loft

Utbyggingen av loftet i 242 er gjennomført.

5. Bebyggelse i nærmiljøet

Styret er informert om at Bergensgaten 43 skal rives. Det er mottatt "rivemelding", men ikke byggemelding for oppsett av ny bolig. I denne forbindelse forventes det endringer mht det store tuntreet.

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 ble forespeilet en byggesak derfra i løpet av våren 2006, men de arbeider fremdeles med alternativer. Styret er i god dialog med KRO.

Styret har i samarbeid med en beboer initiert en prosess som medførte at en av viftene i KRO produksjon er utbedret slik at det ikke lenger støyer sjenerende fra denne.

Styret var i kontakt med kommunen vedrørende omlegging av Maridalsveien utenfor Volvo og mot Bergensgaten. Hensikten var bl.a. å beholde dagens parkeringsmuligheter langs Maridalsveien. Vår henvendelse ble hørt og vi håper den blir tatt til følge i praksis.

6. Ungbo

Det har til tider vært mye støy fra Ungbo. Styret har tatt opp saken med Ungbo flere ganger uten særlig hell. Dette arbeidet må fortsette.

7. Vann

Det er skiftet varmtvannsberedere i 236 tidlig på nyåret 2006. I denne forbindelse ble også ventilene skiftet.

Det var lekkasje fra kloakkanlegget i 232 tidlig på nyåret 2006. Med god hjelp fra en av beboerne ble "rett person" innehentet og skaden utbedret i løpet av natten. Det var et kommunalt problem slik at borettslaget ikke ble belastet kostnadene forbundet med utbedringene.

Oppgradering av utemiljø

Det har i flere år vært snakket om oppgradering av utemiljøet i borettslaget. Dette er ikke oppgradert siden bebyggelsen var ny. Dette arbeidet er planlagt (legging av kantstein mv.) og finansieres via oppsparte midler.

Oslo 22. mars 2006, for styret:

Gun Margareth Moy /s/
Styreleder

Roger Bjugn /s/
Nestleder

Bodil Pettersen /s/
Sekretær

Vigdis Utsi /s/
for Durdana Rashid
Økonomi

Hilde Sørensen /s/
HMS

Til generalforsamlingen i Badebakken borettslaget

REVISJONSBERETNING FOR 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslaget for regnskapsåret 2005, som viser en økning i disponible midler på kr 321 283. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om forutsetningene for fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av boligselskapets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. 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 rettvise bilde av boligselskapets økonomiske stilling 31. desember 2005 i overensstemmelse med god regnskapsskikk.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og anvendelse av totale disponible midler på kr 1 894 695 er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 29. mars 2006

NORAUDIT DA



Ragnaf Lund
statsautorisert revisor

ÅRSOPPGJØR

Driftsoversikt

	Note	Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader		4 450 197	4 611 108	4 446 000	4 774 000
Andre leieinntekter		44 004	0	0	176 000
Renteinntekter	2	22 528	25 986	30 000	30 000
Andel rente-/finansinnt., sameie		980	17	0	0
Andre driftsinntekter	3	2 820	28 206	0	0
Andel driftsinntekter i sameie	4	451 392	55 658	49 000	49 000
Sum driftsinntekter		4 971 921	4 720 975	4 525 000	5 029 000
Driftskostnader:					
Lønnskostnader	5	87 360	54 753	90 000	0
Styrehonorar		82 000	79 568	82 000	84 000
Arbeidsgiveravg., pensjonskostn.	6	23 880	18 939	24 000	12 000
Andre personalkostnader		3 230	3 131	4 000	0
Revisjonshonorar		9 675	6 002	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		77 872	77 100	77 000	79 000
Andre honorarer	7	122 724	85 442	20 000	20 000
Kontingent boligbyggelaget		14 700	14 700	15 000	15 000
Forsikringspremier		144 083	151 577	158 000	171 000
Energikostnader	8	359 566	321 927	323 000	339 000
Kommunale avgifter		366 186	349 846	380 000	399 000
Andre driftskostnader eiendom	9	118 947	228 623	69 000	217 000
Driftskostnader administrasjon	10	10 759	15 524	10 000	10 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	188 584	234 687	200 000	205 000
Påkostninger	12	1 809 705	0	0	0
Andre kostnader	13	4 521	3 594	20 000	5 000
Andel driftskostn., sameie	14	304 276	290 820	289 000	379 000
Finanskostnader	15	1 183 357	1 170 238	1 154 000	1 159 000
Andel finanskostnader, sameie		0	51	0	0
Sum driftskostnader		4 911 425	3 106 523	2 922 000	3 101 000
Res.før endr.langs.poster		60 496	1 614 451	1 603 000	1 928 000
Endring langsiktige poster:					
Endring varige driftsmidler		52 492	16 501	0	0
Endring langsiktig gjeld	19	208 295	-1 359 298	-1 811 000	-1 990 000
Netto endr.langs.poster		260 787	-1 342 797	-1 811 000	-1 990 000
Netto endr.disponible midler	17	321 283	271 654	-208 000	-62 000

ÅRSOPPGJØR

Eiendeler og gjeld

	Note	2005	2004
Kortsiktige poster			
Omløpsmidler:			
Debitorer		72 119	729
Innestående i Usbl		1 107 248	848 726
Høyrenteplassering i Usbl		1 012 649	990 231
Husleierestanser		50 265	22 855
Andre kortsiktige fordringer		4 500	0
Andel omløpsmidler i sameie		87 814	39 380
Sum omløpsmidler		2 334 595	1 901 921
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalte husleier		29 387	52 521
Kreditorer		61 966	20 668
Skattetrekk, folketrygd, feriep.	16	10 680	0
Påløpte renter		112 048	95 932
Depositum		300	300
Påløpte avdrag, langsiktig gjeld		180 720	143 172
Andel kortsiktig gjeld i sameie		44 799	15 916
Sum kortsiktig gjeld		439 900	328 508
Netto disponible midler	17	1 894 695	1 573 412

ÅRSOPPGJØR

Eiendeler og gjeld

	Note	2005	2004
Langsiktige poster			
Anleggsmidler:	18		
Eiendom - Tomt		4 619 994	4 619 994
Eiendom - Boligbygg		79 317 900	79 317 900
Eiendom - Fellesanlegg		203 540	256 032
Sum anleggsmidler		84 141 434	84 193 926
Langsiktig gjeld			
	19		
Pantelån		30 184 155	32 000 113
Individuell gjeld		2 024 253	0
Sum langsiktig gjeld		32 208 408	32 000 113
Innskuddskapital		40 823 129	40 823 129
Andelskapital	20	8 400	8 400
Ligningsverdi eiendom	21	26 064 700	26 064 700
Pantstillelser	22	73 212 257	72 966 414

Oslo 31. desember 2005/22. mars 2006

Boligbyggelaget Usbl

Styret i BADEBAKKEN BORETTSLAG:

Gun Margareth Moy /s/
 Bodil Pettersen /s/
 Vigdis Utsi /s/ for Durdana Rashid
 Hilde Sørensen /s/
 Roger Bjugn /s/

Gro S. Gjeisklid /s/
 Regnskapssjef

ÅRSOPPGJØR

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 Renteinntekter

	2005	2004
Renteinntekter, høyrentepł.	22 418	22 447
Renteinntekter mellomregning	0	2 387
Andre renteinntekter	110	1 151
Sum renteinntekter	22 528	25 986

Note: 3 Andre driftsinntekter

Nøkkelsalg	0	2 470
Andre driftsinntekter	2 820	25 736
Sum andre driftsinntekter	2 820	28 206

Note: 4 Andel driftsinntekter i sameie

140 Bjølsen servicesentral	451 392	55 658
Sum andel driftsinntekter i sameie	451 392	55 658

Av dette beløpet utgjør kr 404.499,- borettslagets andel ved salg av vaktmesterleiligheten. Resterende er andel driftsinntekter.

Note: 5 Lønnskostnader

Fast lønn til ansatte	78 000	48 886
Påløpne feriepenger	9 360	5 866
Sum lønnskostnader	87 360	54 753

Note: 6 Arb.giv.avg., pensj.kostn.

Arbeidsgiveravgift	22 560	18 939
Arb.giv.avg.feriepenger	1 320	0
Sum arb.giv.avg., pensj.kostn.	23 880	18 939

ÅRSOPPGJØR

Note: 7 Andre honorarer	2005	2004
Tilleggstj. forretningsfører	10 600	4 942
Honorarkostnader øvrige	41 780	0
Teknisk honorar	68 056	78 305
Teknisk honorar Usbl	2 288	2 195
Sum andre honorarer	122 724	85 442

Note: 8 Energikostnader

Elektrisk energi	370 209	321 927
Refusjon av energikostnader	-10 643	0
Sum energikostnader	359 566	321 927

Note: 9 Andre driftskostn. eiendom

Snøbrøyting og strøing	1 688	0
Avgifter radio-/TVanlegg	73 684	64 587
Containerleie/tømming	32 910	19 813
Renholdsmidler - innkjøp	253	214
Nøkler, låser, navnskilt o.l	10 414	144 009
Sum and. driftskostn. eiendom	118 947	228 623

Note: 10 Driftskostn. adm.

WEB	4 152	0
Kontorrekvisita	827	275
Trykksaker	4 383	4 085
Kopiering	912	3 106
Møtekostnader for styret	0	4 817
Porto	486	3 241
Sum driftskostn. adm.	10 759	15 524

Note: 11 Rep. og vedlikehold

Blikkenslagerarbeid	0	24 403
Gartnerarbeid - grøntanlegg	6 992	9 812
Rørleggerarbeid	21 550	12 652
Garasjeporter/inngangsdører	13 929	14 007
Elektrikerarbeid	70 351	14 056
Malararbeid	218	0
Heiser	46 988	9 072
Glassarbeid	0	4 637
Takarbeid	11 981	0
Porttelefon	800	4 924
Snekkerarbeid	0	2 604
Ventilasjonsanlegg	15 775	138 520
Sum rep. og vedlikehold	188 584	234 687

ÅRSOPPGJØR

Note: 12 Påkostninger	2005	2004
Balkonger	2 752 094	0
Fakturert andelseiere	-942 389	0
Sum Påkostninger	1 809 705	0

For de andelseierne som ikke er fakturert, finansieres balkongene ved eget lån og månedlige innbetalinger til borettslaget ("husleie")

Note: 13 Andre kostnader

Betalingskostnader	436	481
Fellesarrangement	0	2 553
Andre kostnader	1 875	0
Gaver	555	560
Kurs tillitsvalgte	1 000	0
Omkostn. inkasso	655	0
Sum andre kostnader	4 521	3 594

Note: 14 Andel driftskostnader, sameie

160 Bjølsen servicesentral	304 276	290 820
Sum andel driftskostnader, sameie	304 276	290 820

Dette beløpet er borettslagets andel av driftskostnadene i servicesentralen. I tillegg har servicesentralen etter salget av vaktmesterleiligheten avsatt kr 250.000,- til fremtidige investeringer. Borettslagets andel av denne avsetningen er også 24,5%. (se forøvrig servicesentralens regnskap).

Note: 15 Finanskostnader

Andre gebyrer	1 440	1 320
Renter husbanklån	1 158 889	1 534 674
Påløpte renter ind. gjeld	18 348	0
Påløpne renter	-2 232	-365 756
Renter av mellomregningskonto	6 912	0
Sum finanskostnader	1 183 357	1 170 238

Note: 16 Skattetrekk, folketrygd mm

Skyld.arb.giveravg.-opptj.f.p.	1 320	0
Skyldig/utbet.feriepenger	9 360	0
Sum skattetrekk, folketrygd mm.	10 680	0

Note: 17 Disponible midler

Boligselskapets likviditet har økt med kr. 321 283,- i 2005. Likviditeten i boligselskapet er god.

ÅRSOPPGJØR

Note: 18 AnleggsmidlerANDELER I ANDRE SELSKAPER

Andel anleggsmidler i sameie:

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

EIENDOMMEN

Eiendom - tomt:

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

Eiendom - Boligbygg:

Kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1988.

OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

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

- Skattetakst: Kr. 20.035.000,-.

FORSIKRING

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

Note: 19 Langsiktig gjeld

Navn	Lånenr	%	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag	SaldoUB
Husbanken	78238	3,70	1988	8 400 000	7 995 597	451 117	7 544 480
Husbanken	81075	3,70	1988	10 873 523	10 394 277	586 452	9 807 825
Husbanken	81091	3,70	1988	10 990 224	10 505 834	592 745	9 913 089
Husbanken	84004	3,70	1989	3 390 725	3 247 577	175 076	3 072 501
Usbl	80008	3,50	2005	2 051 233	0	0	2 051 233
Sum				35 705 705	32 143 285	1 805 390	32 389 128

Av samlet lånebeløp er kr 180 720 ført som kortsiktig gjeld i balansen.

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

Lån nr. 78238, 81075 og 81091 til oppføring fra 1988.

Månedlige avdrag med forfall den 1. hver måned

Lånene ble gjort om fra trappelån til annuitetslån 01.07.04.

Lånene vil være nedbetalt i år 2018. Fastrente på 3,7% i 5 år fra 01.07.04.

Lån nr.84004 til oppføring fra 1989. Samme vilkår som for lån 1-3

Lån nr. 80008 fra Usbl til finansiering av balkongprosjekt. Annuitetslån over 15 år, ble utbetalt 01.10.05 og har fastrente på 3,5% i 5 år. Terminforfall 30.06. og 30.12. Første forfall 30.06.06.

ÅRSOPPGJØR

Note: 20 Leiligheter

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

Ant.leiligh.	Husleie	Antall rom	Andel gjeld UB	Ligningsverdi	Formuesverdi
1	3 349	2	275 055	237 516	19 164
1	3 460	2	262 553	226 720	18 300
1	3 670	2	278 465	240 461	19 404
1	3 851	2	292 185	252 309	20 364
1	3 943	2	299 167	258 338	20 844
1	4 977	3	377 592	326 059	26 316
1	5 198	2	394 398	340 571	22 146
1	5 253	3	398 538	344 147	27 780
1	5 454	4	413 801	357 326	28 836
1	5 478	4	415 668	358 939	28 968
1	5 677	3	409 741	353 821	28 560
1	6 527	4	111 588	375 343	30 288
1	6 527	4	434 665	375 343	30 288
1	6 548	4	111 587	376 745	30 408
1	6 548	4	111 588	376 745	30 408
1	6 582	4	111 588	378 989	30 588
2	6 252	4	111 588	357 326	28 836
2	6 276	4	111 587	358 939	28 968
2	5 750	4	436 289	376 745	30 408
2	5 764	4	437 344	377 657	30 480
2	5 493	4	416 805	359 920	29 052
2	5 075	3	77 120	296 405	23 916
2	4 123	2	312 806	270 115	21 804
2	3 185	2	241 688	208 703	16 848
3	3 625	2	275 055	237 516	19 164
3	4 258	2	323 036	278 949	22 512
3	4 524	3	343 251	296 405	23 916
3	4 766	3	361 599	312 249	25 200
3	4 796	3	363 872	314 212	25 356
3	5 400	3	409 741	353 821	28 560
3	5 729	4	434 665	375 343	30 288
4	6 252	4	111 587	357 326	28 836
4	5 672	3	430 363	371 628	29 988
4	6 527	4	111 587	375 343	30 288
5	4 492	3	340 815	294 302	23 748
5	3 983	2	302 171	260 932	21 060
9	3 349	2	254 110	219 429	17 712

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 prisnivået i boligselskapet. En takst anbefales ved behov for mer nøyaktige opplysninger om leilighetens kvalitet og antatte markedsverdi.

ÅRSOPPGJØR

Note: 21 Ligningsverdi - Eiendom

Boligselskapets ligningsverdi er uendret i 2005.

Note: 22 Pantstillelser

Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantstillelser.

ÅRSOPPGJØR

BUDSJETT 2006

Budsjettet for 2006 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.

Sameiepostene baserer seg på budsjettet til Bjølsen Servicesentral.

Felleskostnader (husleie)

Innbetaling til felleskostnadene er oppsatt ut fra nåværende nivå 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 budsjetteringstidspunktet.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i en økning på ca 2,5% i forhold til tidligere års bevilgede honorar.

Arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader

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

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert uten økning i 2006.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert en økning på 2,5% på årsbasis.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester forretningsfører.

Kontingent boligbyggelaget

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

Forsikringspremier

Det er budsjettert med en økning på 8,4% i forsikringspremien for 2006. Forsikringspremie til Husleiefondet budsjetteres her for ikke tilknyttede boligselskap. (For tilknyttede boligselskap betales premien av Usbl).

Energikostnader

Denne budsjettpost dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og evt. olje eller fjernvarme og er øket med 5%.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettert økt med 5%.

Andre driftskostnader eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

ÅRSOPPGJØR

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.

Finanskostnader

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

Endring langsiktig gjeld

Avdrag er budsjettert i henhold til gjeldende lånevilkår.

Regulering av innbetaling til felleskostnader

Såfremt boligselskapet ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjettramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere innbetaling av felleskostnadene fra 1.7.2006.

Oslo den 31. desember 2005 / 2. mars 2006

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Lise J. Smogeli /s/
Regnskapsansvarlig

Wiggo Wollbråten /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 81

Dir.tlf: 22 98 38 86

e-post: lise.johanne.smogeli@usbl.no

e-post: wiggo.wollbraaten@usbl.no

HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG
(Sist endret på generalforsamling 11. april 2005)

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

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

3. HUSDYRHOLD

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

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

4. RENHOLD

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

5. DUGNADER

Alle beboere har plikt til å delta på dugnader.

6. FELLESAREALET

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

7. DIVERSE

- a) **Markiser etc.**
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer. Ved anskaffelse av markiser skal disse være av type og farge som er fastsatt av beboerne i fellesskap. Pr. idag er det følgende vedtak som gjelder: Eventuelle utvendige persienner skal være lyse aliminiumsfargede, og skal for øvrig godkjennes i henhold til styrets retningslinjer.
- b) Oppsetting av stenger for flagg eller vimpler skal forelegges styret.
- c) Trinnlydgjennomgang i blokkene. På grunn av problemer vedrørende trinnlydgjennomgang (støy) i blokkene gjøres beboerne herved oppmerksom på dette, og vi ber om at det blir vist aktsomhet ovenfor disse "faktiske" tekniske forhold i borettslagets bygningsmasse.
- d) Før oppussing av badrom skal styret få skriftlig melding slik at arbeidet kan kontrolleres. Vi gjør oppmerksom på at styret har inspeksjonsrett i leilighetene og kan pålegge beboer å utføre nødvendig vedlikehold. Beboere er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold, og også for følgeskader på naboens leilighet som følge av manglende vedlikehold.
- e) Som husordensregler gjelder også særskilte tekniske bestemmelser (f. eks. Bygningsforskriftene), bestemmelser som byggefirmaer eller leverandører måtte gi når det gjelder bruk av bygningsmateriell innendørs, samt for ventilasjonssystemer, våtrom, vann, klosetterm fellesantenneanlegg, tekniske installasjoner o.l.
- f) **Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.**

8. HUSLEIELOVEN

Husleieloven er lagt til grunn for disse husordensregler. Oppstår tvils- eller tolkningsspørsmål vedrørende disse regler, eller om andre forhold, skal husleielovens bestemmelser og husleiekontrakten legges til grunn. Ethvert fremleieforhold av leilighet eller garasje, skal godkjennes av styret i borettslaget i h.h.t. husleieloven og lov om borettslag. Kontraktsformular kan fås ved henvendelse til styret.

9. ENDRINGER, RETTELSE OG TILLEGG

Beboere som måtte ønske tillegg, rettelser eller endringer til disse regler bes meddele dette til styret i god tid før generalforsamling.

10. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

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

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

Vedtekter for Badebakken borettslag

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 vedtektene.

(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.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 oppstaking 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 panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 framtrædende 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.

SAMEIENE PÅ BJØLSEN

Styrets årsmelding for 2005

Styret har fra konstituerende møte 2005 bestått av:

Espen H. Amundsen	Styreleder	
Thore R. Karlsen	Økonomiansvarlig/nestleder	Opsahlgården
Torild Kleiven	Sekretær	Badebakken
Roger Olsen	Styremedlem/fungerende økonomiansvarlig	Grønnegården
Sølvi Risvåg	Personalansvarlig	Olsengården
Don Buchanan	Styremedlem	Turtergården
Astrid Blakstad	Styremedlem	Japan
Marit Aasen Heggdal	Vara	Olsengården
Berit Alnes	Vara	Opsahlgården

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 (gjeldende avtale ut 2007). Det gjennomføres ca 800 arbeidstimer hvert år hos de eksterne oppdragsgiverne.

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

Styrets arbeidssituasjon

Styret gjennomførte 9 styremøter i løpet av 2005 med godt fremmøte. I tillegg var et styremøte planlagt, men ble avlyst. 9. mars ble Sameiets tredje årsmøte gjennomført. 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 nyttår. Denne har kunnet gjennomføre medarbeidersamtaler med de ansatte og hjelpe styreleder ved eventuelle ansettelse. To faste styremedlemmer (Olsengården og Opsahlgården) er nå erstattet med varamedlemmer av forskjellige årsaker. Det ble gjennomført avskjedsmiddag for Bjørn Hagen februar og Sameiets ansatte og styremedlemmer møttes til julemiddag desember.

Sameiets styre bestod til og med tidlig høst av 3 kvinner og 4 menn, fra senhøsten av 4 kvinner og 3 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.

Vedrørende vedtektsendringer

Årsmøtet 2005 vedtok begge sameiene å endre punkt 4.6 i vedtektene, som omhandler stemmerett på årsmøtet. For at vedtektsendringene skal iverksettes må samtlige sameiere godkjenne vedtektsendringen. Et sameierborettslag har hittil ikke avklart saken. Vedtektsendringene vil derfor tidligst gjelde fra årsmøtet 2007.

SAMEIET BJØLSEN SERVICESENTRAL

Generelt

Sameiets kostnader og inntekter fordeles på de seks eierborettslagene etter en fordelingsnøkkel basert på antall leiligheter i det enkelte borettslag:

	Leiligheter	Andel
Badebakken	84	24,50 %
Grønnegården	42	12,30 %
Japan	54	15,80 %
Olsengården	48	14,00 %
Opsahlgården	44	12,90 %
Turtergården	70	20,50 %
Totalt	342	100,00 %

Ansatte

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 som vaktmester (fast fra desember 1999). Våre vaktmestere lønnes etter gjeldende overenskomst mellom USBL og Fagforbundet (LO).

2005 ble et relativt turbulent år. Vaktmesterassistent Bjørn Hagen sluttet hos oss februar 2005. Samtidig ble vi rammet av langtids sykefravær. Dette reduserte Sameiets

arbeidskapasitet en periode. Den første tiden leide vi inn hjelp for å avhjelpe situasjonen noe. Fra sommeren frem til nyttår har Abdul Rashid arbeidet hos oss i en kombinasjon av tiltaksplass gjennom Aetat og vikariat. Abdul Rashid er nyansatt hos oss fra januar 2006 i 80% stilling.

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 overskudd på kr 604 475. Overskuddet skyldes salg av vaktmesterleilighet og avviker derfor fra budsjett. Inntekten fra salget fordeles etter styrevedtak som beskrevet nedenfor. Driftsinntektene fra andre enn eierne ble 2005 på kr 191 400, noe lavere enn forventet. Driftskostnadene ble noe økt da det var nødvendig å leie inn hjelp i sykdomsperiode. I budsjett for 2006 er det lagt inn at vår nye vaktmesterassistent får full lønn. Egenkapitalen er nå på kr 1 006 348, 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.

Bjølsen Servicesentral planlegger ingen større investeringer i løpet av 2006, men Turtergården borettslag har rett etter årsskiftet kommet med krav om høyere leie for kontorlokalet i Larviksgata 4.

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.

Salg av vaktmesterleilighet

Sameiets leilighet i Grønnegården borettslag ble solgt august 2005. Etter omkostninger ved salg er inntekten fra salget kr 1 797 918. Styret vedtok å fordele beløpet på følgende måte: Først er kr 250 000 er avsatt på høyrentekonto for fremtidige kostnader (øremerket for kjøp av ny driftsmaskin når dette blir aktuelt). Av restbeløpet benyttes kr 743 504 til nedbetaling av to

årsavdrag av Bjølsen Garasjesameies lån i Nordea. Andelene til de fem eierborettslagene i Garasjesameiet dekker dette beløpet etter gjeldende fordelingsnøkkel, Badebakkens andel overføres til Badebakken borettslag. Restbeløpet dekker deler av det ordinære underskuddet i Bjølsen Servicesentral.

Eksterne oppdrag

Som nevnt ovenfor har Bjølsen Servicesentral oppdrag utenfor sameierborettslagene. Med et unntak er inntekten fra disse basert på tid brukt. På grunn av redusert arbeidskapasitet første halvdel av 2005 er inntektene fra dette noe redusert. Timeprisen for de eksterne oppdragene er økt med 10 % fra kr 300 til kr 330 med virkning fra 1. desember 2005.

BJØLSEN GARASJESAMEIE

Generelt

Garasjene ligger under borettslagene Japan, Olsengården og Turtergården. Fordeling av garasje plasser foretas av daglig leder Arild Hoffsbakken. Vi har til sammen 156 garasje plasser hvorav fire plasser for motorsykler. Tre garasje plasser er utleid som lager og 15 garasje plasser er utleid til andre enn beboere i sameiet. Månedssleie er for tiden kr 420 for beboere fra sameiet, kr 550 for andre enn beboere fra sameiet og kr 210 for motorsykkelplass.

Sameiets kostnader og inntekter fordeles på de fem eierborettslagene etter en fordelingsnøkkel basert på antall leiligheter i det enkelte borettslag:

	Leiligheter	Andel
Badebakken		
Grønnegården	42	16,50 %
Japan	54	22,00 %
Olsengården	48	20,70 %
Opsahlgården	44	12,20 %
Turtergården	70	28,60 %
Totalt	258	100,00 %

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets resultatregnskap viser et overskudd på kr 207 351. Overskuddet benyttes til å betale ordinære avdrag på lån. Det totale avdraget per år er på kr 371 742 og restbeløpet dekkes av sameierne etter gjeldende fordelingsnøkkel. Overskuddet er mindre enn for 2004. Viktigste årsak til dette er at vi har oppgradert garasjeanlegget i Larviksgata 4 i tillegg til at Garasjeporten i Kongsberggata måtte skiftes ut. Lånet vil være nedbetalt i løpet av regnskapsåret 2009 dersom nåværende nedbetalingsplan følges. Leien for garasje plasser

forblir uendret i 2006 og ble sist økt med 10 % for eksterne leietakere april 2004. 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.

Større vedlikeholdsoppgaver

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsoppgaver i løpet av 2006.

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, 20. Februar 2006

Espen H. Amundsen /s/

Berit Alnes /s/

Marit Aasen Heggdal /s/

Roger Olsen /s/

Astrid Blakstad /s/

Torild S. Kleiven /s/

Til årsmøtet i Bjølsen Servicesentral

REVISJONSBERETNING FOR 2005

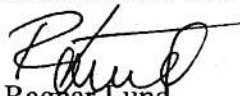
Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Servicesentral for regnskapsåret 2005, som viser et overskudd på kr 604 475. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om forutsetningene for fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Det er avgitt felles årsberetning med Bjølsen Garasjesameie. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Bortsett fra forhold som er omtalt i foregående avsnitt mener vi at:

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2005 i overensstemmelse med god regnskapskikk.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistent med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter. Disponering av årsoverskudd i resultatregnskapet er foretatt i henhold til lov og forskrift.

Oslo, 2. mars 2006

NORAUDIT DA
Ragnar Lund

statsautorisert revisor

Til årsmøtet i Bjølsen Garasjesameie

REVISJONSBERETNING FOR 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Garasjesameie for regnskapsåret 2005, som viser et overskudd på kr 207 351. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om forutsetningene for fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Det er avgitt felles årsberetning sammen med Bjølsen Servicesentra under navnet Sameiene på Bjølsen. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. 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 rettvise bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2005 i overensstemmelse med god regnskapsskikk.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og anvendelse av overskudd er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 23. februar 2006

NORAUDIT DA
Ragnar Lund

statsautorisert revisor

ÅRSOPPGJØR

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
Driftsinntekter:					
Gevinst ved salg av eiendeler	2	1 651 018	0	0	0
Andre driftsinntekter	3	191 400	227 177	200 000	200 000
Sum driftsinntekter		1 842 418	227 177	200 000	200 000
Driftskostnader:					
Lønnskostnader	4	659 289	662 413	669 000	888 000
Innberetningsplikt. personalkostn.	5	0	2 207	5 000	5 000
Styrehonorar	6	39 500	37 150	40 000	41 000
Arbeidsg.avg., pensjonskostn.	7	107 379	99 802	101 000	132 000
Andre personalkostnader	8	19 003	16 782	23 000	28 000
Avskrivninger		67 352	67 352	67 000	67 000
Forvaltningstjenester	9	67 316	69 305	64 000	70 000
Andre honorarer	10	10 650	6 622	8 000	8 000
Forsikringspremier		5 456	5 237	7 000	8 000
Energikostnader	11	1 455	581	0	0
Andre driftskostnader eiendom	12	165 712	142 448	124 000	196 000
Driftskostnader administrasjon	13	19 233	19 291	18 000	18 000
Reparasjoner og vedlikehold	14	20 315	20 663	10 000	25 000
Andre kostnader	15	59 281	37 169	39 000	59 000
Sum driftskostnader		1 241 941	1 187 023	1 176 000	1 546 000
Driftsresultat		600 477	-959 846	-976 000	-1 346 000
Finansposter:					
Renteinntekter	16	3 998	67	0	0
Rentekostnader		0	210	0	0
Netto finansposter		3 998	-143	0	0
Ordinært resultat før skatt		604 475	-959 988	-976 000	-1 346 000
Ordinært resultat		604 475	-959 988	-976 000	-1 346 000
Ekstraordinære poster:					
Årets resultat	18	604 475	-959 988	-976 000	-1 346 000
Overføringer og disponeringer		-604 475	959 988	0	0

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2005	2004
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler:			
Varige driftsmidler:			
Andre driftsmidler		527 074	673 974
Biler og arbeidsmaskiner		303 701	371 053
Finansielle anleggsmidler:			
<u>Sum anleggsmidler</u>		830 775	1 045 027
Omløpsmidler			
Fordringer:	17		
Kundefordringer		103 500	149 916
Fordringer på Usbl		250 925	0
Andre kortsiktige fordringer		0	6 818
Investeringer:			
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		4 000	4 000
<u>Sum omløpsmidler</u>		358 425	160 734
<u>Sum eiendeler</u>		1 189 201	1 205 761

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2005	2004
Egenkapital og gjeld			
Innskutt kapital:			

Opptjent egenkapital:			
Sameiekapital	18	1 006 347	1 140 799
Sum opptjent egenkapital		1 006 348	1 140 799
<u>Sum egenkapital</u>		1 006 348	1 140 799
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser:			

Langsiktig gjeld:			

Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		9 985	10 818
Skyldig off.myndigheter		166 268	54 144
Annen kortsiktig gjeld		6 600	0
Sum kortsiktig gjeld		182 853	64 962
<u>Sum gjeld</u>		182 853	64 962
<u>Sum egenkapital og gjeld</u>		1 189 201	1 205 761

Oslo 31. desember 2005/20. februar 2006

Boligbyggelaget Usbl

Styret i Bjølsen Servicesentral:

Espen H. Amundsen /s/
 Berit Alnes /s/
 Marit Aasen Heggdal /s/
 Don Buchanan /s/
 Roger Olsen /s/
 Astrid Blakstad /s/
 Torild S. Kleiven /s/

Gro S. Gjeisklid /s/
 Regnskapssjef

ÅRSOPPGJØR

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 Gevinst ved salg av eiend.

	2005	2004
Salg av eiendom/leil. (v/gev)	1 797 918	0
Bokført verdi eiendom/leil. (v)	-146 900	0
Sum gevinst ved salg av eiend.	1 651 018	0

Note: 3 Andre driftsinntekter

Kontortjenester	30 000	0
Vaktmestertjenester	161 400	225 600
Andre driftsinntekter	0	1 577
Sum andre driftsinntekter	191 400	227 177

Note: 4 Lønnskostnader

Fast lønn til ansatte	530 422	577 440
Ekstrahjelp	24 893	0
Annen lønn	28 000	14 000
Påløpne feriepenger	64 080	70 973
Honorarer	73 289	0
Refusjon sykepenger	-61 395	0
Sum lønnskostnader	659 289	662 413

ÅRSOPPGJØR

Note: 5 Innb.plikt. pers.kostn.	2005	2004
Fri telefon statens satser	0	2 207
Fri losji og bolig	0	6 732
Gruppeliv	1 162	0
Ulykkesforsikring	295	0
Motkonto for gruppe 52	-1 457	-8 254
Gruppeliv lønnsinnberetning	0	1 522
Sum innb.plikt. pers.kostn.	0	2 207

Note: 6 Styrehonorar		
Styrehonorar	39 500	37 150
Sum honorar styrearbeid i selskapet	39 500	37 150

Note: 7 Arb.giv.avg., pensj.kostn.		
Arbeidsgiveravgift	98 344	99 802
Arb.giv.avg.feriepenger	9 035	0
Sum arb.giv.avg., pensj.kostn.	107 379	99 802

Note: 8 Andre personalkostn.		
Gruppelivsforsikring	1 448	1 784
Yrkesskadeforsikring	7 833	7 585
Arbeidstøy	9 722	7 413
Sum andre personalkostn.	19 003	16 782

Note: 9 Forvaltningstjenester		
Forretningsførerhonorar	67 316	66 625
Tilleggstj. forretningsfører	0	2 680
Sum forvaltningstjenester i selskapet	67 316	69 305

Note: 10 Andre honorarer		
Revisjonshonorar	10 650	6 622
Sum andre honorarkostn. i selskapet	10 650	6 622

Note: 11 Energikostnader		
Elektrisk energi	1 455	0
Andre energikostnader	0	581
Sum energikostnader	1 455	581

ÅRSOPPGJØR

Note: 12 Andre driftskostn. eiendom	2005	2004
Driftskostnader traktor m/utst	1 390	7 955
Rep. og vedlikeh. traktor/utst	3 900	19 451
Andre driftskostnader, eiendom	9 953	2 684
Verktøy og redskaper	20 911	10 820
Lyspærer, lysrør, sikringer	11 737	25 167
Andre transport-/ bilkostnader	2 421	3 201
Driftsmateriell - innkjøp	29 532	28 650
Containerleie/tømming	0	17 133
Større anskaffelser for drift	0	16 805
Skadedyrutryddelse	0	440
Renholdsmidler - innkjøp	618	6 904
Nøkler, låser, navnskilt o.l	1 753	2 130
Driftskostnader andre maskiner	5 183	0
Tilleggstj. vaktmesterfirma	78 314	0
Sum and. driftskostn. eiendom	165 712	141 339
Note: 13 Driftskostn. adm.		
Andre driftskostn. kontorhold	3 696	979
Datautstyr	0	5 999
Kontorrekvisita	4 614	0
Datarekvisita	858	427
Telefon styrekontor/vaktmester	4 905	5 604
Kopiering	0	168
Internett styret/vaktmester	4 942	5 998
Kontormaskiner	0	823
Porto	219	402
Sum driftskostn. adm.	19 233	20 400
Note: 14 Rep. og vedlikehold		
Materialer andre kjøp	15 396	3 985
Håndverkerarbeid	0	2 170
Annet materialkjøp v/forsikr.	0	1 754
Rørleggerarbeid	0	2 579
Garasjeporter/inngangsdører	0	5 628
Elektrikerarbeid	464	1 164
Malerarbeid	903	0
Annet materialkjøp	3 552	3 383
Sum rep. og vedlikehold	20 315	20 663

ÅRSOPPGJØR

Note: 15 Andre kostnader	2005	2004
Betalingskostnader	445	452
Fellesarrangement	4 291	2 916
Andre kostnader	2 369	0
Gaver	1 490	0
Leie av lokaler	28 688	28 608
Kurs tillitsvalgte	0	2 500
Andre leiekostnader	21 998	1 633
Omkostn. inkasso	0	1 060
Sum andre kostnader	59 281	37 169

Note: 16 Renteinntekter		
Renteinntekter, høyrentepl.	925	0
Renteinntekter mellomregning	3 073	67
Sum renteinntekter	3 998	67

Note: 17 Fordringer i Usbl

Det er vedtatt av styret å avsette kr 250 000,- til større fremtidige investeringer, dvs at de er "øremerket" kjøp av ny driftmaskin når dette blir aktuelt.

Note: 18 Sameiekapital

Sameiekapital 01.01.05	1 140 799,-
Årets inn/utbet. i sameie	- 738 927,-
Årets resultat	604 475,-
Sameiekapital 31.12.05	1 006 347,-

ÅRSOPPGJØR**BUDSJETT 2006**

Budsjettet for 2006 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

Posten er satt opp med utgangspunkt i forventet etterspørsel etter servicesentralens varer og tjenester.

Lønnskostnader

Lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m. er beregnet økt med ca 2,5%.

Innberetningspliktige personalkostnader

Gjelder bl a telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer. Posten er budsjettet i h t forventet forbruk i 2006.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettet med utgangspunkt i en økning på ca 2,5% 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 budsjettet uten økning i 2006.

Forvaltningstjenester

Det er budsjettet en økning i forretningsførerhonoraret på 2,5% på årsbasis.

Andre honorarer

Her budsjettes juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester forretningsfører.

Kontingent boligbyggelaget

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

Forsikringspremier

Det er budsjettet med en økning på 8,4% i forsikringspremien for 2006.

Strøm

Det er budsjettet en økning på 5% i kraftprisen i 2006.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettet økt med 5%.

Andre driftskostnader eiendom

Her budsjettes bl.a. verktøy, redskaper og annet driftsmateriell.

Driftskostnader administrasjon

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

ÅRSOPPGJØR

Reparasjoner og vedlikehold

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

Andre kostnader

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

Oslo den 31. desember 2005 / 15. februar 2006

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Kaja Hesselberg /s/
Regnskapsansvarlig

Wiggo Wollbråten /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 44

Dir.tlf: 22 98 38 86

e-post: kaja.hesselberg@usbl.no

e-post: wiggo.wollbraaten@usbl.no

ÅRSOPPGJØR

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
Driftsinntekter:					
Leieinntekter p. plass/garasje		736 040	731 950	712 000	712 000
Andre driftsinntekter		0	7 000	0	0
Sum driftsinntekter		736 040	738 950	712 000	712 000
Driftskostnader:					
Styrehonorar	2	39 500	37 150	40 000	41 000
Arbeidsg.avg., pensjonskostn.		5 558	5 238	6 000	6 000
Forvaltningstjenester	3	39 008	39 807	37 000	38 000
Andre honorarer	4	4 175	2 604	18 000	18 000
Forsikringspremier		81 502	84 851	100 000	108 000
Energikostnader		49 497	59 685	73 000	77 000
Andre driftskostnader eiendom	5	4 348	18 594	15 000	16 000
Driftskostnader administrasjon	6	31 727	0	5 000	5 000
Reparasjoner og vedlikehold	7	200 176	52 311	143 000	51 000
Andre kostnader	8	540	128	2 000	2 000
Sum driftskostnader		456 030	300 369	440 000	362 000
Driftsresultat		280 010	438 581	272 000	350 000
Finansposter:					
Renteinntekter	9	312	19	0	0
Rentekostnader	10	72 971	88 612	76 000	74 000
Netto finansposter		-72 659	-88 593	-76 000	-74 000
Ordinært resultat før skatt		207 351	349 988	196 000	276 000
Ordinært resultat		207 351	349 988	196 000	276 000
Ekstraordinære poster:					
Årets resultat	12	207 351	349 988	196 000	276 000
Overføringer og disponeringer		-207 351	-349 988	0	0

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2005	2004
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler:			
Varige driftsmidler:			
Eiendom		9 712 833	9 712 833
Finansielle anleggsmidler:			
<u>Sum anleggsmidler</u>		9 712 833	9 712 833
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Fordringer på Usbl		0	0
Andre kortsiktige fordringer		5 750	7 883
Investeringer:			
Bankinnskudd og kontanter:			
<u>Sum omløpsmidler</u>		5 750	7 883
<u>Sum eiendeler</u>		9 718 582	9 720 716

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2005	2004
Egenkapital og gjeld			
Innskutt kapital:			
<hr/>			
Opptjent egenkapital:			
Udisponert resultat		0	0
Sameiekapital	12	8 036 629	6 924 185
<hr/>			
Sum opptjent egenkapital		8 036 628	6 924 185
<hr/>			
<u>Sum egenkapital</u>		8 036 628	6 924 185
<hr/>			
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser:			
<hr/>			
Langsiktig gjeld:	11		
Pantegjeld		1 486 720	2 602 224
<hr/>			
Sum langsiktig gjeld		1 486 720	2 602 224
<hr/>			
Kortsiktig gjeld:			
Annen kortsiktig gjeld		195 234	194 307
<hr/>			
Sum kortsiktig gjeld		195 234	194 307
<hr/>			
<u>Sum gjeld</u>		1 681 954	2 796 531
<hr/>			
<u>Sum egenkapital og gjeld</u>		9 718 582	9 720 716

Oslo 31. desember 2005/20. februar 2006

Boligbyggelaget Usbl

Styret i BJØLSEN GARASJESAMEIE:

Espen H. Amundsen /s/
 Berit Alnes /s/
 Marit Aasen Heggdal /s/
 Don Buchanan /s/
 Roger Olsen /s/
 Astrid Blakstad /s/
 Torild S. Kleiven /s/

Gro S. Gjeisklid /s/
 Regnskapssjef

ÅRSOPPGJØR

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 Styrehonorar	2005	2004
Styrehonorar	39 500	37 150
Sum honorar styrearbeid i selskapet	39 500	37 150

Note: 3 Forvaltningstjenester

Forretningsførerhonorar	39 008	38 080
Tilleggstj. forretningsfører	0	1 727
Sum forvaltningstjenester i selskapet	39 008	39 807

Note: 4 Andre honorarer

Revisjonshonorar	4 175	2 604
Sum andre honorarkostn. i selskapet	4 175	2 604

Note: 5 Andre driftskostn. eiendom

Andre driftskostnader, eiendom	0	10 347
Verktøy og redskaper	0	4 811
Nøkler, låser, navnskilt o.l	4 348	3 436
Sum and. driftskostn. eiendom	4 348	18 594

ÅRSOPPGJØR

Note: 6 Driftskostn. adm.	2005	2004
Andre driftskostn. kontorhold	30 000	0
Porto	1 727	0
Sum driftskostn. adm.	31 727	0

Note: 7 Rep. og vedlikehold

Håndverkerarbeid	0	1 286
Garasjeporter/inngangsdører	55 054	47 676
Elektrikerarbeid	83 247	3 350
Malerarbeid	61 875	0
Sum rep. og vedlikehold	200 176	52 311

Note: 8 Andre kostnader

Betalingskostnader	120	128
Leie av lokaler	420	0
Sum andre kostnader	540	128

Note: 9 Renteinntekter

Renteinntekter mellomregning	0	19
Andre renteinntekter	312	0
Sum renteinntekter	312	19

Note: 10 Rentekostnader

Andre gebyrer	200	250
Renter av andre pantelån	72 469	88 432
Påløpne renter	-224	-70
Renter av mellomregningskonto	526	0
Sum rentekostnader	72 971	88 612

Note: 11 Langsiktig gjeld

Navn	Lånenr	%	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag	SaldoUB
Nordea	74325	3,52	1998	5 111 550	2 602 224	1 115 504	1 486 720
Sum				5 111 550	2 602 224	1 115 504	1 486 720

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

Serielån i Nordea, opprinnelig fra 1997.

Det er blitt innbetalt et ekstraordinært avdrag på lånet i nov. 05

ÅRSOPPGJØR**Note: 12 Sameiekapital**

Sameiekapital 01.01.05	6 574 197,-
Årets inn/utbet. i sameie	1 255 080,-
Årets resultat	207 351,-
Sameiekapital 31.12.05	8 036 628,-

Resultatet for sameiet i 2005 viser et overskudd på kr 207 351,-. Dette er noe bedre enn budsjettert.

ÅRSOPPGJØR**BUDSJETT 2006**

Budsjettet for 2006 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 nivå på årsbasis.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i en økning på ca 2,5% i forhold til tidligere års bevilgede honorar.

Arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader

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

Forvaltningstjenester

Det er budsjettert en økning i forretningsførerhonoraret på 2,5% på årsbasis.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester forretningsfører. Revisjonshonoraret er budsjettert uten økning i 2006.

Forsikringspremier

Det er budsjettert med en økning på 8,4% i forsikringspremien for 2006.

Energikostnader

Denne budsjettpost dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm er øket med 5%.

Andre driftskostnader eiendom

Her budsjetteres 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.

Andre kostnader

Her budsjetteres bl.a. lokalleie.

Rentekostnader

Det er budsjettert med et rentenivå på 3,5% i 2006.

Endring langsiktig gjeld

Avdrag er budsjettert i henhold til gjeldende lånevilkår.

ÅRSOPPGJØR

Oslo den 31. desember 2005 / 15. februar 2006

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Kaja Hesselberg /s/
Regnskapsansvarlig

Wiggo Wollbråten /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 44

Dir.tlf: 22 98 38 86

e-post: kaja.hesselberg@usbl.no

e-post: wiggo.wollbraaten@usbl.no

0901 Badebakken brl

FORDELING AV KOSTNADER I 2005

