



Innkalling 2007

til ordinær generalforsamling

Torsdag 3. mai 2007 kl 20.00
i fellesrommet

Borettslaget Badebakken

Årsmelding/Resultatregnskap


usbl
Boligbyggelaget

BORETTSLAGET BADEBAKKEN

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 3. MAI 2007		SIDE	1 – 3
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2006		SIDE	4 – 7
REVISJONSBERETNING		SIDE	8
ÅRSREGNSKAP FOR 2006 MED NOTER / BUDSJETT 2007			
- Årsregnskap 2006 og budsjett 2007		SIDE	9 – 13
- Noter til årsregnskap 2006		SIDE	14 – 17
- Opplysninger om selskapet, forsikring mm.	note 10	SIDE	16
- Opplysninger om selskapets lån	note 11	SIDE	17
- Egenkapital	note 12	SIDE	17
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2007		SIDE	18 – 19
GJELDENDE HUSORDENSREGLER		SIDE	20 – 22
VEDTEKTER		SIDE	23 – 30
ÅRSMELDING OG REGNSKAP SAMEIENE PÅ BJØLSEN		SIDE	31 – 52
NAVNESEDDEL/FULLMAKT		SIDE	54

BORETTSLAGET BADEBAKKEN

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Badebakken.

Tid og sted: Torsdag 3. mai 2007 kl 20.00 i fellesrommet.

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 årsoppgjøret

- 2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret
- 2.2 Godkjenning av årsregnskapet

3. Budsjett 2007

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

6. Valg

Oslo, den 12. april 2007

BORETTSLAGET BADEBAKKEN

STYRET

VEDLAGTE NAVNESEDDEL FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 3. mai 2007:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2006 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2006 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2006, som viser et overskudd på kr 1.736.026,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2007

Budsjett for 2007 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamlingen.

Sak 5: Andre saker

Andre saker – Revisjon og endring av husordensregler

Styret har gjennomgått og vurdert husordensreglene i forbindelse med flere enkeltsaker. I forbindelse med HMS-arbeid knyttet til garasjen fremmer styret forslag om nytt punkt i husordensreglene. Styret ser videre at utleieregler for fellesrommet i 242 ikke har vært klart forankret og fremmer derfor forslag om at dette tas inn i husordensreglene.

5.1 Garasjeanlegg

Ut fra et ønske om å øke brannsikkerheten i borettslaget, og etter samråd med Oslo kommune, Brann- og redningsetaten, fremmer styret følgende forslag om nytt pkt. i husordensreglene:

"Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøyer som bil, motorsykkel osv. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes

eiendeler utover dette. Det er derfor ikke tillatt å sette opp hyller eller på annen måte oppbevare ting i garasjen. Det er heller ikke tillatt å parkere biler som kan karakteriseres som vrak. Det er imidlertid tillatt for bileier å oppbevare ett sett med bildekk, dvs. 4 dekk, på egen garasje plass.”

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag.

5.2 Fellesrommet i 242

Styret fremmer følgende forslag om nytt punkt i husordensreglene:

”Borettslagets fellesrom kan leies av beboere til sammenkomster og lignende. Fellesrommet er direkte nabo med flere leiligheter. Det er derfor viktig at det tas hensyn, slik at ikke beboere i disse leilighetene blir forstyrret. Brudd på disse reglene kan føre til at leietaker ikke får lov til å leie fellesrommet ved senere anledninger. Regler for utleie av fellesrommet er gitt i Vedlegg 1.”

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag.

5.3 Musikk i fellesrommet

Fra beboer har styret mottatt forslag om at tidspunkt for musikkavslutning i fellesrommet skal endres fra kl. 20.00 til kl. 22.00. Begrunnelsen for dette er at reglene bør være tilsvarende husordensreglene.

Styret har vurdert henvendelsen og er delt i synet på dette. Styret legger derfor saken frem for generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Det er ikke tillatt å spille musikk i fellesrommet etter kl. 22.00.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 6.1 Valg av 3 medlemmer til styret.
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 6.3 Valg av sameierepresentant til Bjølsen Servicsentral.
- 6.4 Valg av valgkomité.

Badebakken brl – Årsmelding for 2006.

Styret har etter generalforsamlingen 27. april 2006 bestått av følgende representanter.

Bodil Pettersen,	leder	Maridalsveien 234
Roger Bjugn,	nestleder	Maridalsveien 240
Thomas Gustavson,	sekretær	Maridalsveien 236
Durdana Rashid,	økonomiansvarlig	Maridalsveien 236
Ivar Fiske	HMS	Maridalsveien 232 (f.o.m. 27.04 t.o.m. 31.05.06)
Hilde Fallet	HMS	Maridalsveien 242 (f.o.m. 01.06.06)

Ivar Fiske trakk seg som styremedlem på grunn av endret jobbforhold og reisestrekning, og Hilde Fallet som vararepresentant overtok avsvaret for HMS.

Thomas Gustavson flyttet fra borettslaget 15. mars 2007. Styret så ikke nødvendigheten av å ta inn en ny representant for den korte tiden frem til generalforsamlingen.

Styret i Badebakken borettslag har bestått av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne. Boligselskapet tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Borettslaget har ingen ansatte.

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

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

Styrets vararepresentanter

Hilde Fallet, Maridalsveien 242
Inger Lise Ryengen Maridalsveien 242

Borettslagets representant i sameiet Bjølsen Servicesentral

Anders Aarø Maridalsveien 236

Anders Aarø trakk seg som borettslagets representant f.o.m. 15.12.06.
Styret oppnevnte 12.02.07 Roger Bjugn som ny representant for sameiet og Thomas Gustavson som vararepresentant (begge fra styret), dette frem til generalforsamlingen.

Valgkomiteen har bestått av

Åge-Per Reme
Elin Svarstad.

Grøntkomiteen

Grøntkomiteen har bestått av: Khadra Gulaid (232), Anne Mette Rekkedal (232), Vigdis Utsi (234), Gro Gustavson (236) og Gunhild Dypvad (238).

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 11 ordinære og 3 ekstraordinære styremøter samt 1 ekstraordinær generalforsamling. Styret har behandlet 87 saker i perioden 3. mai 2006 – 16. mars 2007. Hovedsakene har vært:

1. Økonomi
2. HMS
 - Sikkerhet
 - Renhold
 - Strømkjøp til boligselskapets fellesanlegg (fellesstrøm)
3. Ønske om kjøp og utbygging av loftsarealet i 236 og 242
4. Bebyggelse i nærmiljøet (krysset mot Moldegaten)
5. Vaktmestertjeneste og Sameiet Bjølsen Servicesentral
6. Oppgradering av utemiljø
7. Plan for langsiktig vedlikehold av borettslaget (Bevar-avtale)

I det følgende oppsummeres de ulike sakene.

1. Økonomi

På grunn av økning i driftskostnadene var det nødvendig å øke husleien med 5 % pr. 1. januar 2007 (jfr. eget informasjonsskriv).

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift av Badebakken borettslag. Årets regnskap viser et overskudd med kr. 1 736 026. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har, er medtatt i det fremlagte årsregnskap.

2. HMS

Sikkerhet

Det har vært "innbrudd" i garasjen. Noen bilruiter ble knust. Alt ble filmet med overvåkningskamera. Opptaket ble overlevert politiet. På grunn av manglende kapasitet til å behandle saken ble forholdet henlagt.

Renhold

Fra 1. januar 2006 ble firmaet Bygård Vaktmesteren AS ansatt for å ivareta renholdet i borettslaget. Styret sa opp denne avtalen og inngikk avtale med ISS f.o.m. 1. august 2006. Etter hva styret kjenner til har renholdet vært tilfredsstillende.

Strømkjøp til boligselskapets fellesanlegg (fellesstrøm)

Usbl har siden 1997 forhandlet frem gunstige avtaler for felleskjøp til boligselskaper. Vårt boligselskap har ikke tidligere deltatt i denne gunstige avtalen.

Styret ga Boligbyggelaget Usbl fullmakt til å si opp boligselskapets avtaler om fellesstrøm og inngå nye avtaler for perioden 01.01.08 – 31.12.08.

3. Ønske om kjøp og utbygging av loftsarealet i 236 og 242

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 7. desember 2006 med bakgrunn i at andelseierne ønsket å betale for bruksretten til loftsareal i følge gjeldende takst (engangssum).

Styret godkjente kjøp og utbygging av loftsareal i samsvar med tidligere generalforsamlingsvedtak. For å sikre likebehandling og forutsigbare forhold mht ansvar og økonomi la styret til grunn at kjøpet skulle skje på tilsvarende måte som for Maridalsveien 242, leilighet 0081. Styrets forslag ble på ekstraordinær generalforsamlingen vedtatt med 16 mot 5 stemmer.

4. Bebyggelse i nærmiljøet (krysset mot Moldegaten)

Etter omlegging av Maridalsveien i krysset Moldegaten ved Bjølsenhallen har styret med andre berørte i nærmiljøet skrevet brev til kommunen blant annet grunnet den vanskelige adkomsten. Kommunen henviser til reguleringsplanen som benevner det som privat utkjørsel. Dette vil si at de berørte partene vil få ansvaret for veiskilting, snørydding, vedlikehold osv. Styret har oversendt saken til Usbls juridiske avdeling for råd og veiledning.

5. Vaktmestertjenester og Sameiet Bjølsen Servicesentral

Bjølsen Servicesentral har oppdrag utenfor sameierborettslagene. Dette er rene vaktmesteroppdrag, to brøyteoppdrag og en avtale om utkjøring av søppel.

Juridiske utredninger mener at sameiet vil måtte betale mva på alle tjenester inkl. til borettslagene selv, hvis dagens ordning med eksterne oppdrag for en verdi mer enn kr. 50 000 pr. år fortsetter. Dette vil medføre at sameiets eiere også må betale mva på hele driften, en merkostnad på over kr. 350 000 pr. år.

Styret i Sameiet fremmet forslag om å opprette et eget aksjeselskap eid av sameiet for å håndtere eksterne oppdrag.

Styret i Badebakken brl. gikk imot en slik løsning.

I ettertid påpekte revisor for Sameiet at sameiet ikke kan opprette et selskap som nevnt.

Styret i Sameiet fremmet da forslag om at de enkelte borettslagene i sameiet skulle opprette et aksjeselskap.

Styret i Badebakken brl. fattet følgende vedtak:

" Styret i Badebakken brl. fatter enstemmig vedtak om å ikke delta i stiftelse av aksjeselskap for å håndtere vaktmesteroppdrag utenom de Sameiet Bjølsen Servicesentral yter ovenfor deltakende borettslag.

Styret vil også påpeke at Sameiet Servicesentral må få avklart hvordan nåværende avtaler med eksterne kunder kan avvikles. Videre må sameiet avklare hvordan evt utleie av ansatte skal håndteres mht MVA-problematikken "

Sameiet Bjølsen Servicesentral avholdt styremøte 1. februar 2007. Det ble ikke vedtatt stiftelse av aksjeselskap.

6. Oppgradering av utemiljø

AMKÅ fikk tilbudet med å oppgradere utemiljøet, legging av kantstein mv.

I henhold til avtalen skulle arbeidet påbegynnes okt. 2006 og avsluttes okt/nov. 2006. Sykdom, fødsel og uforutsette hendelser har bidratt til at arbeidet ble forsinket. Utearealet vil imidlertid bli ferdigstilt snarest mulig.

7. Plan for langsiktig vedlikehold av borettslaget (Bevar-avtale)

Styret har ønsket en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget. Styret har undersøkt ulike muligheter for en slik plan. Sett i forhold til pris/ytelse fant styret at "Bevar-avtalen" som Usbl tilbyr var det beste alternativet. Avtalen er inngått for 3 år.

Bevar-avtalen inneholder bl.a. oppsummering av bygningens tilstand og anbefalte tiltak. Hva som bør iverksettes kommende år. Oversikt over vedlikehold de neste 2-5 år. Vedlikehold i et 10-års perspektiv.

Bevar-avtalen er et verktøy for vedlikeholdsplanlegging som gjør det lett å holde oversikt over vedlikeholdsoppgaver- og når de skal utføres.

Takk til beboere

Styret setter stor pris på enkeltpersoner som yter ekstra innsats for fellesskapet.

I den anledning vil styret takke:

- Gun Margareth Moy, 234 for at hun påtok seg jobben vedrørende oppgradering av utemiljøet, legging av kantstein mv.
- Saeed Hozori, 234 for å ha bistått vedr video-overvåkningsutstyret.

Oslo 22. mars 2007

Bodil Pettersen/s/
Styreleder

Roger Bjugn/s/
Nestleder

Thomas Gustavson/s/
Sekretær

Durdana Rashid/s/
Økonomi

Hilde Fallet/s/
HMS

Til generalforsamlingen i
Badebakken borettslag

REVISJONSBERETNING FOR 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken borettslag for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 1.736.026. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av årets resultat. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

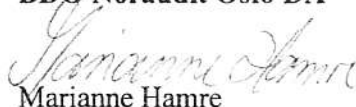
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, 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 intern kontroll-systemer. 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 rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2006 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 bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 29. mars 2007

BDO Noraudit Oslo DA



Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

ÅRSOPPGJØR

Årsregnskap for BADEBAKKEN BORETTSLAG 2006.

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor presenteres oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	2006	2005
Disponible midler IB	1 894 695	1 573 412
Årets resultat	1 736 026	60 496
Endring øremerkede bankmidler	-507 528	0
Endring varige driftsmidler	-2 944 884	52 492
Endring langsiktig gjeld	-1 799 851	208 295
Endring egenkapital	-2 752 094	0
Årets endring disponible midler	-764 143	321 283
Disponible midler UB	1 130 552	1 894 695
Omløpsmidler	1 413 387	2 334 595
Kortsiktig gjeld	282 835	439 900
Disponible midler	1 130 552	1 894 695

ÅRSOPPGJØR

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2006	Regnskap 2005	Budsjett 2006	Budsjett 2007
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader		4 949 904	4 494 201	4 950 000	5 189 000
Andre driftsinntekter		0	2 820	0	0
Andel driftsinntekter i sameie	2	50 348	451 392	49 000	0
Sum driftsinntekter		5 000 252	4 948 413	4 999 000	5 189 000
Driftskostnader:					
Personalkostnader	3	11 844	114 470	12 000	12 000
Styrehonorar		84 000	82 000	84 000	86 000
Avskrivninger	10	847	0	0	0
Revisjonshonorar	4	5 775	9 675	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		80 610	77 872	79 000	81 000
Andre honorarer	5	12 216	122 724	20 000	50 000
Kontingent Usbl		14 700	14 700	15 000	15 000
Forsikringspremier		156 424	144 083	171 000	180 000
Energikostnader		475 294	359 566	339 000	367 000
Kommunale avgifter		385 645	366 186	399 000	419 000
Andre driftskostnader eiendom	6	229 397	118 947	217 000	222 000
Driftskostnader administrasjon	7	7 451	10 759	10 000	11 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	352 994	1 998 289	205 000	210 000
Andre kostnader	9	694	4 521	5 000	5 000
Andel driftskostnader i sameie	2	339 511	304 276	379 000	387 000
Sum driftskostnader		2 157 400	3 728 068	1 942 000	2 052 000
Driftsresultat		2 842 851	1 220 346	3 057 000	3 136 000
Finansposter:					
Renteinntekter		36 973	22 528	30 000	30 000
Andel renteinntekter i sameie	2	1 798	980	0	0
Rentekostnader		1 141 049	1 183 357	1 159 000	1 088 000
Andel rentekostnader i sameie	2	4 547	0	0	0
Netto finansposter		-1 106 826	-1 159 850	-1 129 000	-1 058 000
Ordinært resultat før skatt		1 736 026	60 496	1 928 000	2 078 000
Ordinært resultat		1 736 026	60 496	1 928 000	2 078 000
Årets resultat		1 736 026	60 496	1 928 000	2 078 000

ÅRSOPPGJØR**Resultatregnskap**

	Note	Regnskap 2006	Regnskap 2005	Budsjett 2006	Budsjett 2007
Overføringer og disponeringer		-1 736 026	-60 496	0	0

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2006	2005
EIENDELER			
 Anleggsmidler			
 Varige driftsmidler:			
Tomter	10	4 619 994	4 619 994
Eiendom	10	82 069 994	79 317 900
Andel anleggsmiddel i sameie	2	187 039	203 540
Andre driftsmidler	10	209 291	0
 Finansielle anleggsmidler:			
Øremerkede bankinnskudd		507 528	0
<u>Sum anleggsmidler</u>		<u>87 593 846</u>	<u>84 141 434</u>
 Omløpsmidler			
 Fordringer:			
Restanser felleskostnader		34 510	50 265
Kundefordringer		729	72 119
Fordringer på Usbl		1 237 077	2 119 897
Andre kortsiktige fordringer		76 448	4 500
 Investeringer:			
Andel omløpsmidler i sameie	2	61 623	87 814
 Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		3 000	0
<u>Sum omløpsmidler</u>		<u>1 413 387</u>	<u>2 334 595</u>
<u>Sum eiendeler</u>		<u>89 007 233</u>	<u>86 476 029</u>

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2006	2005
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt kapital:			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital		17 484 312	12 996 192
Sum opptjent egenkapital		17 484 312	12 996 192
Sum egenkapital	12	17 492 712	13 004 592
Gjeld			
Langsiktig gjeld:			
Pantegjeld	11	28 464 561	30 157 175
Annen langsiktig gjeld	11	1 943 996	2 051 233
Innskuddskapital	10	40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		71 231 686	73 031 537
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		129 605	61 966
Skyldig off.myndigheter		0	1 320
Annen kortsiktig gjeld		124 774	331 815
Andel kortsiktig gjeld i sameie	2	28 456	44 799
Sum kortsiktig gjeld		282 835	439 900
Sum gjeld		71 514 521	73 471 437
Sum egenkapital og gjeld		89 007 233	86 476 029

Oslo, 31.desember 2006/22. mars 2007

Boligbyggelaget Usbl

Styret i BADEBAKKEN BORETTSLAG:

Bodil Pettersen /s/
 Roger Bjugn /s/
 Thomas Gustavsen /s/
 Durdana Rashid /s/
 Hilde Fallet /s/

Lillevi Hopstad /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.

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 tom 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24.januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lag utgiftsført.

Det ble tidligere utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

Inngående balanse

Bygninger er oppført med tilsvarende verdi som oversikt over eiendeler og gjeld. Når det gjelder andre driftsmidler er vesentlige anskaffelser tidligere år balanseført til en verdi begrenset oppad til virkelig verdi. Det er foretatt en nedskrivning av driftsmidlet ved omarbeidelse av inngående balanse.

Inntektsføring

Inntektsføring av salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eier eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, vil normalt omfatte poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Note: 2 Andeler i driftssameie

Borettslaget eier 24,50% i Bjølsen Servicesentral. Balansepostene og resultatpostene knyttet til servicesentralen er fordelt mellom eierne iht. eierprosent. Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

ÅRSOPPGJØR

Note: 3 Personalkostnader

Denne linjen inneholder arbeidsgiveravgift.

Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note: 4 Revisjonshonorar

Kostnadsførte revisjonshonorar utgjør (tall inkl. mva)	5775
--	------

Note: 5 Andre honorarer

Teknisk honorar Usbl	6 038
Tilleggstj. forretningsfører	6 178
Sum andre honorarer	12 216

Note: 6 Andre driftskostn. eiendom

Containerleie/tømming	20 794
Driftsmateriell	1 273
Leie av maskiner	1 988
Matteleie	11 576
Nøkler, låser o.l.	10 024
Program- og opphavsrettskostn.	75 007
Renhold, sanitærartikler	329
Trappevask v/byrå	108 406
Sum and. driftskostn. eiendom	229 397

Note: 7 Driftskostn. adm.

Internett	538
Kontorrekvisita	297
Porto	1 621
Trykksaker generelle	4 996
Sum driftskostn. adm.	7 451

Note: 8 Rep. og vedlikehold

Andre vedlikeholdskostnader	59
Elektro	19 333
Fasade/Balkonger	8 470
Garasjeporter/inngangsdører	38 055
Heiser	65 006
Malararbeider	25 928
Parkeringsplasser og grøntanlegg	2 920
Tak/Blikkenslagerarbeid	14 156
Vedlikeh.Teknisk anlegg	5 688
VVS	173 380
Sum rep. og vedlikehold	352 994

ÅRSOPPGJØR

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

Note: 9 Andre kostnader

Betalingskostnader	466
Fellesarrangement	98
Gaver	130
Sum andre kostnader	694

Note: 10 Anleggsmidler

	Grøntanlegg	Boligeiendom	Tomter	Balkonger	Total
Anskaffet år	2 006	1 988	1 988	2 005	
Antatt levetid	20				
Opprinnelig kostpris	0	79 317 900	4 619 994	2 752 094	86 689 988
+ nyanskaffet i året	210 138	0	0	0	210 138
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0	0	0	0
Kostpris 31.12	210 138	79 317 900	4 619 994	2 752 094	86 900 126
Samlet avskrivning 01.01	0	0	0	0	0
+ avskrivninger i år	847	0	0	0	847
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	847	0	0	0	847
Bokført verdi pr. 31.12	209 291	79 317 900	4 619 994	2 752 094	86 899 279

Eiendommen

Eiendom - tomt:

Kostpris ved kjøp av tomten. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantelikret 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 i "if..." skadeforsikring. Polise nr.: 3061179.

Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantstillelser.

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 71 231 686 sikret ved pant.

Eiendommens ligningsverdi pr. 31.12. utgjør kr. 32 580 873

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2006 en bokført verdi på kr. 86 689 988

ÅRSOPPGJØR

Note: 11 Langsiktig gjeld

Navn	Lånenr	%	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag	SaldoUB
Husbanken	78238	3,70	1988	8 400 000	7 544 480	468 096	7 076 384
Husbanken	81075	3,70	1988	10 873 523	9 807 825	608 521	9 199 304
Husbanken	81091	3,70	1988	10 990 224	9 913 089	615 051	9 298 038
Husbanken	84004	3,70	1989	3 390 725	3 072 501	181 666	2 890 835
Usbl	80008	3,50	2005	2 051 233	2 051 233	107 237	1 943 996
Sum					32 389 128	1 980 571	30 408 557

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.

Note: 12 Egenkapital

	Innskutt EK	EK Annen	EK sum
Egenkapital pr. 01.01	8 400	12 996 192	13 004 592
Omarb inng.bal IB		2 752 094	2 752 094
Andre endringer			
Årets resultat		1 736 026	1 736 026
Egenkapital pr. 31.12	8 400	17 484 312	17 492 712

I henhold til nye forskrifter om årsregnskap og årsberetning for borettslag

Omarbeidelse av IB skyldes aktiverte balkonger fra 2005. Vi har valgt å følge de anbefalte overgangsregler og aktivere store anskaffelser/påkostninger som er kostnadsført i regnskapet i 2004/2005. Beløpet som fremgår her var kostnadsført i 2005, i 2006 økes anleggsmidler og egenkapitalen.

Påkostning bygg avskrives ikke.

BUDSJETT 2007

Budsjettet for 2007 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 dette ga vesentlige avvik, er budsjettet justert.

Innkrevde felleskostnader

Innbetaling til felleskostnadene (f eks bolig, parkering, trappevask m m) er budsjettert med en økning på ca 5 % for 2007.

Andre driftsinntekter

Postene er budsjettert med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjetterings-tidspunktet.

Andel driftsinntekter i sameie

Her budsjetteres boligselskapets andel av driftsinntekter i sameie.

Personalkostnader

Det betales 14,1% arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettert i h t forventet forbruk i 2007. m m.

Styrehonorar

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

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert uten økning i 2007.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert en økning på ca 2,5% fra 01.07.2007.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstenester fra forretningsfører.

Kontingent Usbl

Kontingenten er kr. 175,- pr. andel. Det er ikke budsjettert økning i 2007.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 5% i forsikringspremien for 2007. For frittstående boligselskap budsjetteres forsikringspremie til Husleiefondet her. (For tilknyttede boligselskap betales premien av Usbl).

Energikostnader

Denne budsjettposten dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og er øket med 8 %.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettert økt med 8 %.

Andre driftskostnader eiendom

Her budsjetteres bl.a. avgift på radio- og TV-anlegg, containerleie, renhold v/byrå 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, økologi- og miljøtiltak, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.

Andel driftskostnader i sameie

Her budsjetteres boligselskapets andel av driftskostnader i sameie.

Finanskostnader / avdrag gjeld

For de selskapene som har, eller skal ha bundet rente er gjeldende rente lagt til grunn i budsjettet. For selskap som har eller skal ha flytende rente er det budsjettert med et rentenivå på 4 % for husbanklån og 4,5 % for øvrige lån i 2007. Avdrag på lån vil kun framkomme som reduksjon av langsiktig gjeld i balansen.

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 01.07.2007.

Oslo den 31. desember 2006 / 12. april 2007

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Lise Smogeli /s/
Regnskapsansvarlig

Ellen Nedregård Isaksen /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 81

Dir.tlf: 22 98 79 21

e-post: lise.smogeli@usbl.no

e-post: ellen.isaksen@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 gjentakelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

4. RENHOLD

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

5. DUGNADER

Alle beboere har plikt til å delta på dugnader.

6. FELLESAREALET

Ballspill og andre støyende aktiviteter som er til 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 aluminiumsfargede, og skal for øvrig godkjennes i henhold til styrets retningslinjer.
- b) Oppsetting av stenger for flagg eller vimpler skal forelegges styret.
- c) Trinnlydgjennomgang i blokkene. På grunn av problemer vedrørende trinnlydgjennomgang (støy) i blokkene gjøres beboerne herved oppmerksom på dette, og vi ber om at det blir vist aktsomhet ovenfor disse "faktiske" tekniske forhold i borettslagets bygningsmasse.
- 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 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.

11. GRILLING

Grilling på balkonger, plattinger og svalgang er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill.

Vedtekter

for

Badebakken borettslag Org nr 943 792 755

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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

(4) 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 pkt 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 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- 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, sikringskap 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 panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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 5% 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 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

SAMEIENE PÅ BJØLSEN

Styrets årsmelding for 2006

Styret har fra konstituerende møte 2006 bestått av:

Espen H. Amundsen	Styreleder	
Hanne Isdal	Økonomiansvarlig	Grønnegården
Bernt Skåra	Sekretær	Japan
Paul Hosen	Personalansvarlig	Olsengården
Anders Aarø	Styremedlem (til desember 2006)	Badebakken
Roger Bjugn	Styremedlem (siden desember 2006)	Badebakken
Fredrik Mellem	Styremedlem	Opsahlgården
Thomas Haugen	styremedlem (til november 2006)	Turtergården
Dennis Gundersen	Styremedlem (siden november 2006)	Turtergården

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, Bergensgata 3, Bergensgata 9 og Maridalsveien 180. For de fire førstnevnte loggbokføres alt arbeid og arbeidet er timebetalt. Bergensgata 9 betaler fast beløp beregnet ut fra estimert tidbruk mens de to sistnevnte betaler fast årsbeløp. Det gjennomføres ca 850 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

Samtlige faste styremedlemmer fra borettslagene var nye i år. Styret gjennomførte 9 styremøter i løpet av 2006 hvorav et måtte avlyses på grunn av manglende oppmøte. Det er gjennomført et ordinært og et ekstraordinært årsmøte. Styret har arbeidsgiver- og

personalansvar for de ansatte ved Bjølsen Servicesentral. Et styremedlem har fungert som økonomiansvarlig. Et styremedlem har fungert som sekretær og garasje/parkeringsansvarlig. Et styremedlem har fungert som personalansvarlig frem til nyttår. Denne har kunnet gjennomføre medarbeidersamtaler med de ansatte og hjelpe styreleder ved eventuelle ansettelser. To faste styremedlemmer (Badebakken og Turtergården) er nå erstattet med nye styremedlemmer av forskjellige årsaker. Det ble gjennomført julemiddag for vaktmestere i desember.

Sameiets styre bestod av 1 kvinne og 6 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

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). Abdul Rashid er ansatt som vaktmesterassistent fra januar 2006. I løpet av 2006 har vi hatt tilfeller av langtidssykdom som ikke skyldes forhold på arbeidsplassen. Våre vaktmestere lønnes etter gjeldende overenskomst mellom USBL og Fagforbundet (LO).

Som resultat av innføringen av lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP) for ansatte fra 1. januar 2006 har sameiet på anbefaling fra USBL gått inn i tjenestepensjonsordningen i Vital forsikring.

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, men forhold som har oppstått etter regnskapsårets slutt kan føre til at sameiet får endret eiersammensetning eller blir oppløst.

Årets resultatregnskap viser et underskudd på kr 1 191 791,90, ca 150 000 bedre enn budsjettet. Underskuddet dekkes av sameierne etter gjeldende fordelingsnøkkel. Driftsinntektene fra andre enn eierne ble 2006 på kr 205 500, noe høyere enn budsjettet. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen på sameiermøtet.

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.

Aktuelle saker

Saker som er planlagt i det kommende året er gjennomgang av sameiets administrative form, gjennomgang og eventuelt justering av arbeidsrutiner og instruksjer (fortrinnsvis mer basert på det enkelte borettslags behov), HMS-gjennomgang herunder en sikkerhetsgjennomgang av arbeidsplassen, og utarbeidelse av vedlikeholdsplan dersom styret finner dette nødvendig. Det foregår også planer for regulering av parkering i Larviksgata og Kongsberggata og det er forventet at sameiet vil spille en rolle i gjennomføringen av dette.

Ytre miljø

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

Eksterne oppdrag og momsproblematikken

Som nevnt ovenfor har Bjølsen Servicesentral oppdrag utenfor sameierborettslagene. Dette er fire rene vaktmesteroppdrag, to brøyteoppdrag og en avtale om utkjøring av søppel. Timeprisen for de eksterne oppdragene er for tiden kr 330 etter en oppjustering på 10 % desember 2005.

En vurdering gjort av revisor for Gamle Oslo Servicesentral viser at endringer i lover og forskrifter medfører at eksterne momsplichtige oppdrag vil medføre at sameiets eiere må

betale moms på hele driften, en merkostnad på over kr 350 000 per år. Det har vært gjennomgått flere mulige løsninger og sameiets ekstraordinære generalforsamling desember 2006 vedtok å stifte et aksjeselskap som kan utføre de eksterne oppdragene for derved å unngå momspåslag for sameiet. Denne prosessen var ved årets slutt ikke fullført, men et borettslag har signalisert at det ikke vil følge flertallets beslutning. Et slikt vedtak kan hindre prosessen og medfører moms på hele driften. Et slikt vedtak kan også føre til at sameiet ikke kan gjennomføre et vedtak som er fattet på et årsmøte, noe som igjen kan resultere i oppløsning av sameiet eller endringer av eierstruktur.

BJØLSEN GARASJESAMEIE

Generelt

Garasjene ligger under borettslagene Japan, Olsengården og Turtergården. Fordeling av garasjeplasser foretas av daglig leder Arild Hoffsbakken. Vi har til sammen 156 garasjeplasser hvorav fire plasser for motorsykler. Månedisleie 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 375 383,95. Dette er første gang overskuddet er høyere enn avdrag på lån. Styret foreslår at overskuddet overføres til eierne etter gjeldende fordelingsnøkkel hvor det vil dekke årets avdrag på lån. Det totale avdraget per år er på kr 371 742. Lånet vil være nedbetalt i løpet av regnskapsåret 2009 dersom nåværende nedbetalingsplan følges. Leien for garasjeplasser forblir uendret i 2007 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 e.l.

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsoppgaver i løpet av 2007. Det er nødvendig med en vedlikeholdsplan for garasjene. Dette planlegges kombinert med en sikkerhetsgjennomgang som vil omfatte generell tilstand, ventilasjonsanlegg, elektrisk anlegg, garasjeporter og brannsikkerhet.

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. 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, 15. februar 2007

Espen H. Amundsen /s/

Dennis Gundersen /s/

Paul M. Hosen /s/

Bernt Skåra /s/

Thomas Gustavson /s/

Hanne Isdal /s/

Fredrik Mellem /s/

Til årsmøtet i
Bjølsen Servicesentral

REVISJONSBERETNING FOR 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Servicesentral for regnskapsåret 2006, som viser et underskudd på kr 1 191 792. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av årets resultat. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

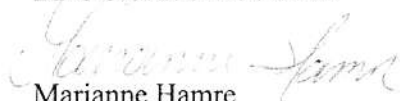
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, 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 intern kontroll-systemer. 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 rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2006 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 bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 12. mars 2007

BDO Noraudit Oslo DA



Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

Til årsmøtet i
Bjølsen garasjesameie

REVISJONSBERETNING FOR 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen garasjesameie for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 375 384. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av årets resultat. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

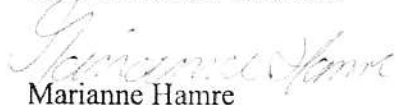
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, 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 intern kontroll-systemer. 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 rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2006 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 bokføringskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 12. mars 2007

BDO Noraudit Oslo DA



Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

ÅRSOPPGJØR

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2006	Regnskap 2005	Budsjett 2006	Budsjett 2007
Driftsinntekter:					
Gevinst ved salg av eiendeler		0	1 651 018	0	0
Andre driftsinntekter		205 500	191 400	200 000	0
Sum driftsinntekter		205 500	1 842 418	200 000	0
Driftskostnader:					
Personalkostnader	2	1 032 733	785 672	1 053 000	1 078 000
Styrehonorar		39 550	39 500	41 000	42 000
Avskrivninger	8	67 352	67 352	67 000	67 000
Revisjonshonorar	3	900	10 650	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		69 000	67 316	67 000	68 000
Andre honorarer		0	0	3 000	3 000
Forsikringspremier		4 676	5 456	8 000	8 000
Energikostnader		-1 789	1 455	0	0
Andre driftskostnader eiendom	4	112 091	187 710	199 000	204 000
Driftskostnader administrasjon	5	7 544	19 233	18 000	19 000
Reparasjoner og vedlikehold	6	17 803	20 315	25 000	26 000
Andre kostnader	7	36 210	37 283	56 000	57 000
Sum driftskostnader		1 386 071	1 241 941	1 546 000	1 580 000
Driftsresultat		-1 180 571	600 477	-1 346 000	-1 580 000
Finansposter:					
Renteinntekter		7 339	3 998	0	0
Rentekostnader		18 560	0	0	0
Netto finansposter		-11 221	3 998	0	0
Ordinært resultat før skatt		-1 191 792	604 475	-1 346 000	-1 580 000
Ordinært resultat		-1 191 792	604 475	-1 346 000	-1 580 000
Årets resultat		-1 191 792	604 475	-1 346 000	-1 580 000
Overføringer og disponeringer		1 191 792	-604 475	0	0

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2006	2005
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	8	527 074	527 074
Andre driftsmidler	8	236 349	303 701
		763 423	830 775
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Kundefordringer		-9 332	103 500
Fordringer på Usbl		257 855	250 925
Investeringer:			
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		3 000	4 000
		251 524	358 425
Sum eiendeler		1 014 947	1 189 201

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2006	2005
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital		898 490	1 006 348
Sum opptjent egenkapital		898 490	1 006 348
Sum egenkapital	9	898 490	1 006 348
Gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		6 135	9 985
Skyldig off.myndigheter		12 850	103 363
Annen kortsiktig gjeld		97 472	69 504
Sum kortsiktig gjeld		116 457	182 853
Sum gjeld		116 457	182 853
Sum egenkapital og gjeld		1 014 947	1 189 201

Oslo, 31.desember 2006

Boligbyggelaget Usbl

Styret i Bjølsen Servicesentral:

Espen H. Amundsen /s/
 Dennis Gundersen /s/
 Hanne Isdal /s/
 Paul Hosen /s/
 Bernt Skåra /s/
 Fredrik Mellem /s/
 Roger Bjugn /s/

Lillevi Hopstad /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 50.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlets levetid.

Note: 2 Personalkostnader

Denne linjen inneholder lønn- og pensjonskostnader og arbeidsgiveravgift.	1 032 733
Antall årsverk sysselsatt: 2,8	

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Note: 3 Revisjonshonorar

Kostnadsførte revisjonshonorar utgjør (tall inkl. mva)	900
Årets revisjonshonorar redusert med for mye avsatt 31.12.05: kr 2.850,-	

ÅRSOPPGJØR

Note: 4 Andre driftskostn. eiendom

Andre driftskostnader, eiendom	12 163
Andre leiekostnader	1 224
Containerleie/tømming	5 629
Driftskostn. bil, traktor m.m.	14 701
Driftsmateriell	24 505
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	21 002
Nøkler, låser o.l.	1 372
Renhold, sanitærartikler	2 038
Snømåking, strøing	16 231
Større anskaf. eiendom/drift	3 499
Vedlikehold bil/arb.maskiner	1 519
Verktøy og redskaper	8 208
Sum and. driftskostn. eiendom	112 091

Note: 5 Driftskostn. adm.

Andre driftskostnader, administrasjon(15.000,- refusjon Bjølsen Garasjesameie)	-14 000
EDB rekvisita	1 298
Internett	4 546
Kontorrekvisita	6 792
Mobiltelefon	1 388
Porto	452
Telefon/sentralbord	5 043
Trykksaker generelle	2 026
Sum driftskostn. adm.	7 544

Note: 6 Rep. og vedlikehold

Elektro	3 570
Vedlikehold utstyr	14 233
Sum rep. og vedlikehold	17 803

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

Note: 7 Andre kostnader

Betalingskostnader	40
Fellesarrangement	4 462
Kurs for tillitsvalgte i brl	2 600
Leiekostnader lokaler	29 108
Sum andre kostnader	36 210

ÅRSOPPGJØR

Note: 8 Anleggsmidler

	Wille 345	Verksted	Total
Anskaffet år	2 000	1 998	
Antatt levetid	10		
Opprinnelig kostpris	673 523	527 074	1 200 597
+ nyanskaffet i året	0	0	0
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0	0
Kostpris 31.12	673 523	527 074	1 200 597
Samlet avskrivning 01.01	369 822	0	369 822
+ avskrivninger i år	67 352	0	67 352
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	437 174	0	437 174
Bokført verdi pr. 31.12	236 349	527 074	763 423

Note: 9 Egenkapital

	Innskutt EK	EK Annen	EK sum
Egenkapital pr. 01.01		1 006 348	1 006 348
Omarb inng.bal IB			
Inn/utbetalinger eiere	1 083 934		1 083 934
Årets resultat		-1 191 792	-1 191 792
Egenkapital pr. 13.12	1 083 934	-185 444	898 490

BUDSJETT 2007

Budsjettet for 2007 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 dette ga vesentlige avvik, er budsjettet justert.

Andre inntekter

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

Personalkostnader

Her budsjetteres lønnskostnader, innberetningspliktige personalkostnader, arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader, samt andre personalkostnader. Posten er budsjettert med en økning på ca 2,5% for 2007.

Styrehonorar

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

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert uten økning i 2007.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert en økning på ca 2,5% fra 01.07.2007.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstenester fra forretningsfører.

Kontingent Usbl

Kontingenten er kr. 175,- pr. andel. Det er ikke budsjettert økning i 2007.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet ikke budsjettert med en økning i forsikringspremien for 2007.

Energikostnader

Det er ikke budsjettert en økning i kraftprisene i 2007

Andre driftskostnader eiendom

Her budsjetteres blant annet verktøy, redskaper og annet driftsmateriell. Det er budsjettert med en økning på ca 2,5% for 2007.

Driftskostnader administrasjon

Her budsjetteres blant annet kontorrekvisita, telefon, porti, kopiering, eventuelle abonnementer, kjøp og drift av kontormaskiner og datautstyr. Det er budsjettert med en økning på 5% i forhold til budsjettet for 2006.

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, økologi- og miljøtiltak, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.

Andel driftskostnader i sameie

Her budsjetteres boligselskapets andel av driftskostnader i sameie.

Oslo den 31. desember 2006 / 8. mars 2007

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Lise Smogeli /s/
Regnskapsansvarlig

Ellen N. Isaksen /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 81

Dir.tlf: 22 98 79 21

e-post: lise.smogeli@usbl.no

e-post: ellen.isaksen@usbl.no

ÅRSOPPGJØR

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2006	Regnskap 2005	Budsjett 2006	Budsjett 2007
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader		742 970	736 040	712 000	712 000
<u>Sum driftsinntekter</u>		<u>742 970</u>	<u>736 040</u>	<u>712 000</u>	<u>712 000</u>
Driftskostnader:					
Personalkostnader		5 577	5 558	6 000	6 000
Styrehonorar		39 550	39 500	41 000	42 000
Revisjonshonorar	2	6 150	4 175	3 000	3 000
Forretningsførerhonorar		39 984	39 008	38 000	39 000
Andre honorarer		0	0	15 000	15 000
Forsikringspremier		88 182	81 502	108 000	114 000
Energikostnader		67 780	49 497	77 000	83 000
Andre driftskostnader eiendom	3	6 084	4 348	16 000	16 000
Driftskostnader administrasjon	4	16 809	31 727	5 000	6 000
Reparasjoner og vedlikehold	5	45 134	200 176	51 000	50 000
Andre kostnader		0	540	2 000	2 000
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>315 250</u>	<u>456 030</u>	<u>362 000</u>	<u>376 000</u>
<u>Driftsresultat</u>		<u>427 720</u>	<u>280 010</u>	<u>350 000</u>	<u>336 000</u>
Finansposter:					
Renteinntekter		436	312	0	0
Rentekostnader		52 773	72 971	74 000	79 000
<u>Netto finansposter</u>		<u>-52 336</u>	<u>-72 659</u>	<u>-74 000</u>	<u>-79 000</u>
Ordinært resultat før skatt		375 384	207 351	276 000	257 000
Ordinært resultat		375 384	207 351	276 000	257 000
<u>Årets resultat</u>		<u>375 384</u>	<u>207 351</u>	<u>276 000</u>	<u>257 000</u>
Overføringer og disponeringer		-375 384	-207 351	0	0

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2006	2005
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	6	9 712 833	9 712 833
<u>Sum anleggsmidler</u>		<u>9 712 833</u>	<u>9 712 833</u>
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		6 133	-5 324
Fordringer på Usbl		0	0
Andre kortsiktige fordringer		0	11 074
<u>Sum omløpsmidler</u>		<u>6 133</u>	<u>5 750</u>
<u>Sum eiendeler</u>		<u>9 718 965</u>	<u>9 718 582</u>

ÅRSOPPGJØR

Balanse			
	Note	2006	2005
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital		8 293 376	8 036 628
Sum opptjent egenkapital		8 293 376	8 036 628
Sum egenkapital	8	8 293 376	8 036 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld:			
Pantegjeld	7	1 207 906	1 486 720
Sum langsiktig gjeld		1 207 906	1 486 720
Kortsiktig gjeld:			
Annen kortsiktig gjeld		217 683	195 234
Sum kortsiktig gjeld		217 683	195 234
Sum gjeld		1 425 589	1 681 954
Sum egenkapital og gjeld		9 718 965	9 718 582

Oslo, 31. desember 2006

Boligbyggelaget Usbl

Styret i Bjølsen Garasjesameie:

Espen H. Amundsen /s/
 Dennis Gundersen /s/
 Hanne Isdal /s/
 Paul Hosen /s/
 Bernt Skåra /s/
 Fredrik Mellem /s/
 Roger Bjugn /s/

Lillevi Hopstad /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 50.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlets levetid.

Note: 2 Revisjonshonorar

Kostnadsførte revisjonshonorar utgjør (tall inkl. mva)	6150
--	------

Note: 3 Andre driftskostn. eiendom

Driftsmateriell	4 270
Nøkler, låser o.l.	1 814
Sum and. driftskostn. eiendom	6 084

Note: 4 Driftskostn. adm.

Andre driftskostnader, administrasjon(Andel Servicesentralen)	15 000
Porto	1 809
Sum driftskostn. adm.	16 809

Note: 5 Rep. og vedlikehold

Andre vedlikeholdskostnader	4 204
Elektro	6 192
Garasjeporter/inngangsdører	31 616
Glassarbeid/Vindu	3 123
Sum rep. og vedlikehold	45 134

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

ÅRSOPPGJØR

Note: 6 Anleggsmidler

	Garasjer	Total
Anskaffet år	1 988	
Antatt levetid		
Opprinnelig kostpris	9 712 833	9 712 833
+ nyanskaffet i året	0	0
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0
Kostpris 31.12	9 712 833	9 712 833
Samlet avskrivning 01.01	0	0
+ avskrivninger i år	0	0
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	0	0
Bokført verdi pr. 31.12	9 712 833	9 712 833

Note: 7 Langsiktig gjeld

Navn	Lånenr	%	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag	SaldoUB
Nordea	74325	4,45	1998	5 111 550	1 486 720	278 814	1 207 906
Sum				5 111 550	1 486 720	278 814	1 207 906

Opplysninger om boligselskapets lån:
 Serielån i Nordea, opprinnelig fra 1997.

Note: 8 Egenkapital

	Innskutt EK	EK Annen	EK sum
Egenkapital pr. 01.01		8 036 628	8 036 628
Omarb inng.bal IB			
Inn/utbetalinger fra eiere	-118 636		-118 636
Årets resultat		375 384	375 384
Egenkapital pr. 13.12	-118 636	8 412 012	8 293 376

BUDSJETT 2007

Budsjettet for 2007 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 dette ga vesentlige avvik, er budsjettet justert.

Innkrevde felleskostnader

Innbetaling til felleskostnadene (f eks bolig, parkering, næring, brensel, trappevask m m) er budsjettert med dagens nivå på årsbasis.

Styrehonorar

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

Personalkostnader:

Posten dekker blant annet arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader. Det betales 14,1% arbeidsgiveravgift av utbetalt styrehonorar.

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert uten økning i 2007.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert en økning på ca 2,5% fra 01.07.2007.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på ca 5% i forsikringspremien for 2007.

Energikostnader

Denne budsjettposten dekker utgifter til fellesstrøm og er øket med ca 5%.

Andre driftskostnader eiendom

Her budsjetteres diverse innkjøp vedrørende eiendommen.

Driftskostnader administrasjon

Her budsjetteres blant annet kontorrekvisita, telefon, porto, kopiering, eventuelle abonnementer, kjøp og drift av kontormaskiner og datautstyr. Det er budsjettert med en økning på 20% for 2007.

Reparasjoner og vedlikehold

Styrets vurdering av behovet for vedlikehold av eiendommen framkommer i budsjettet. Det er budsjettert med en reduksjon på ca 2% for 2007.

Andre kostnader

Her budsjetteres bl.a. lokalleie.

Rentekostnader

Det er budsjettert med et rentenivå på 4,5 % i 2007.

Endring langsiktig gjeld

Det er budsjettert i henhold til gjeldende lånevilkår.

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Lise Smogeli /s/
Regnskapsansvarlig

Dir.tlf: 22 98 38 81

e-post: lise.smogeli@usbl.no

Ellen N. Isaksen /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 79 21

e-post: ellen.isaksen@usbl.no