



Innkalling 2008

til ordinær generalforsamling



Torsdag 8. mai 2008 kl 19.00
i Fellesrommet

Badebakken borettslag

Årsmelding/Resultatregnskap


úsbl
Boligbyggelaget

BADEBAKKEN BORETTSLAG

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 8. MAI 2008		SIDE	1 – 4
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2007		SIDE	5 – 10
- Fuktproblemer i tilknytning til vinterhager		SIDE	11
REVISJONSBERETNING		SIDE	12
ÅRSREGNSKAP FOR 2007 MED NOTER / BUDSJETT 2008			
- Årsregnskap 2007 og budsjett 2008		SIDE	13 – 17
- Noter til årsregnskap 2007		SIDE	18 – 21
- Opplysninger om selskapet, forsikring mm.	note 11	SIDE	20
- Opplysninger om selskapets lån	note 12	SIDE	21
- Egenkapital	note 13	SIDE	21
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2008		SIDE	22 – 23
HUSORDENSREGLER		SIDE	24 – 26
VEDTEKTER		SIDE	27 – 34
ÅRSMELDING OG REGNSKAP SAMEIENE PÅ BJØLSEN		SIDE	35 – 56
NAVNESEDDEL/FULLMAKT		SIDE	58

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag.

Tid og sted: Torsdag 8. mai 2008 kl 19.00 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 2008

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

6. Valg

Oslo, den 24. april 2008

BADEBAKKEN BORETTSLAG

STYRET

VEDLAGTE NAVNESEDDEL FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 8. mai 2008:

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 2007 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2007 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2007, som viser et overskudd på kr 2 314 166,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2008

Budsjett for 2008 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamlingen.

Styret har mottatt følgende forslag fra Tore Igelkjøn, Håkon Lygre, Nicolay Sternang og Aage Reme:

Styrehonoraret reduseres med 50% av dagens nivå. Innsparing ca. kr 40.000,-.

Styrets vurdering

Vedtektene for Badebakken borettslag krever at borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets oppgaver er å "...lede virksomheten i samsvar med lover, vedtekter og generalforsamlingens vedtak."

Oppgavene til styret består hovedsakelig av;

- (i) ivaretagelse av borettslagets langsiktige interesser (Bevar-avtale, renhold, felleslån, utbygging av balkonger, salg/utbygging av loftsareal, oppgradering av utearealer, forhold til kommunale etater, forhold til naboeiendommer, etc.),
- (ii) ivaretagelse av borettslagets interesser i viktige enkeltsaker (overvåkningsanlegg i garasje, vannlekkasjer, feil i elektriske anlegg, feil ved heisanlegg, etc.),
- (iii) ivaretagelse av fortløpende vedlikehold og drift av borettslaget (vaktmestertjenester, etc.),

- (iv) fortløpende drift av fellesforhold (utleie av fellesrom, salg av garasjenøkler, salg av nøkler til ytterdør, etc.) og
- (iv) fortløpende hjelp til beboere i enkeltsaker.

Styret i borettslaget består av 5 personer (leder, nestleder, HMS-ansvarlig, kasserer og sekretær). Styret har årlig ca. 15 møter. Styret har estimert at styremedlemmene årlig bruker minimum 180 timer til styremøter, 280 timer til fortløpende arbeid med mindre saker og 200 timer til arbeid med større saker/prosjekter. I tilfeller med større prosjekter (for eksempel utbygging av balkonger) vil styrets arbeid langt overstige dette timeanslaget.

Fra Usbl har styret fått opplyst at styrehonoraret er på linje med hva andre borettslag av tilsvarende størrelse har.

Styrets forslag til vedtak:

Styrehonorar for 2007 settes til kr.100.000,-

Sak 5: Andre saker

Styret har mottatt følgende 3 forslag til kostnadskutt fra Tore Igelkjøn, Håkon Lygre, Nicolay Sternang og Aage Reme.

- 5.1 *Utmeldelse av Bjølsen vaktmestersentral. Her kan nevnes at Badebakken borettslag alene står for 24,5% av kostnadene til vaktmestersentralen. Det har vært antydnet en kostnad på ca. 100.000,- til kr 150.000,- for å leie inn tjenesten av annet borettslag. dvs. en innsparing på ca. 200.000,- til 250.000,-.*

Styrets vurdering

Styret henviser til punkt 8 i årsmeldingen.

Forslag til vedtak:

Dagens ordning opprettholdes.

- 5.2 *Oppsigelse av kontrakt med vaskebyrå. Her må det igjen innføres at beboerne selv utfører vask av oppgangene eller at personer i borettslaget påtar seg oppgaven for et langt mindre beløp enn det som betales i dag. Innsparing her, ca. 100.000,-.*

Styrets vurdering

I forbindelse med at borettslaget skiftet fra engasjement av beboer til kontrakt med firma ble det innhentet flere anbud. Pris varierte fra ca. 100 000 til 120 000, inkl. matteskift. Fra potensiell leverandør ble det påpekt at jevnlig boning og godt renhold ville redusere slitasje av belegg, noe som ville bety innsparing for borettslaget i et lengre tidsperspektiv.

Styret har vurdert tidsforbruk for renhold til ca. 1 t per oppgang, totalt 6 timer per uke. Basert på renhold 50 uker i året medfører det er tidsforbruk på 300 t. Hvis styret selv engasjerer renholder, har man estimert en timepris på 150. I tillegg til dette kommer avgifter på ca. 40%. Totalpris blir da ca. 210 per time. Årlige utgifter blir ca. 57 000 (fradrag for 5 uker ferie).

Utgifter for vikar i ferie (5 uker), anskaffelse av renholdsutstyr samt innkjøp og renhold av matter kommer i tillegg. Styret har vurdert det slik at den økonomiske besvarelsen ved ansettelse av renholder er beskjeden i forhold til innkjøp av tjeneste fra profesjonelt firma. I tillegg dekker kontrakt med firma sårbarhet for sykdom. Styret vil også poengtere at et arbeidsgiveransvar vil medføre større krav til oppfølging fra styrets side.

Forslag til vedtak:

Dagens ordning opprettholdes.

5.3 *Kjøp av nye digitaltjenester utsettes til økonomien er på plass.*

Styrets vurdering

Styret henviser til punkt 11 i årsmeldingen.

Forslag til vedtak:

Arbeidet med kjøp av digitale tv-tjenester videreføres som planlagt.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 6.1 Valg av leder.
- 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 6.4 Valg av representant til Bjølsen Servicesentral.
- 6.5 Valg av valgkomité.

Badebakken brl – Årsmelding for 2007.

Styret har etter generalforsamlingen 03.mai 2007 bestått av følgende representanter.

Bodil Pettersen	leder	Maridalsveien 234
Roger Bjugn	nestleder	Maridalsveien 240
Kristian Næss	sekretær	Maridalsveien 234
Durdana Rashid	økonomiansvarlig	Maridalsveien 236
Hilde Fallet	HMS	Maridalsveien 242

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

Øyvind Hoftun	Maridalsveien 234
Håvard Hauge	Maridalsveien 236

Borettslagets representant i sameiet Bjølsen Servicesentral

Roger Bjugn	Maridalsveien 240
Bodil Pettersen	Maridalsveien 234 (vara)

Valgkomiteen har bestått av

Hilde Sørensen
Espen Pedersen

Espen Pedersen flyttet fra borettslaget og styret oppnevnte Åge Per Reme i valgkomitèen.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 15 ordinære og 2 ekstraordinære styremøter. Styret har også arrangert generalforsamling. I denne perioden har styret behandlet 92 saker. Hovedsakene har vært:

1. Økonomi
2. HMS
 - Tagging
 - Sjøppelskur
 - Malerarbeid fellesområdet
3. Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten
4. Heiser
5. Ventilasjon
6. Avløpsvann i Maridalsveien 232
7. Adkomst fra Moldegaten
8. Vaktmestertjenesten
9. Vannlekkasje i Maridalsveien 240
10. Fuktproblemer i tilknytning til vinterhager (se eget vedlegg)
11. Digital-tv
12. Plan for langsiktig vedlikehold av borettslaget (Bevar-avtale)
13. Varmtvannsberedere
14. Sykkelstativ
15. Fellesrommet

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 2008 (jfr. eget informasjonsskriv).

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift av Badebakken borettslag. Årets regnskap viser et resultat på kr 2 314 166. 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

Tagging

Styret har inngått abonnementsavtale med Oslo kommune vedrørende fjerning av tagging på fasader.

Sjøppelskur

Oslo kommunes planer for kildesortering vil inntil videre ikke medføre behov for endringer av dagens sjøppelskur. Styret vedtok derfor å holde borettslagets totale kostnader nede ved å utføre vedlikehold på eksisterende sjøppelskur fremfor å anskaffe nye.

Malerarbeid fellesområdet

Blomsterkasser og pergola er ferdig malt. Maling av sjøppelskur og gjerder vil bli ferdigstilt i løpet av sommeren 2008.

3. Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten

Styret mottok brev fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten vedrørende beregning av økning av årsgebyr for vann og avløp. Etaten hadde kommet frem til at borettslagets bruksareal på 10266 m² var for lite beregnet. Styret påpekte feil i underlagsmaterialet og bestred økningen. Styret har pr dags dato ikke fått tilbakemelding.

4. Heiser

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, avdeling for byggeprosjekter, har gjennomført tilsyn av borettslagets heiser i 236 og 242. Av sikkerhetsmessige årsaker har borettslaget blitt pålagt alarm- og beredskapstjeneste. Slik avtale er nå inngått med Otis.

5. Ventilasjon

Borettslaget har avtale om årlig renhold og tilsyn av ventilasjonsanlegget. Ved årets kontroll ble det ikke påpekt behov for tiltak utenom renhold.

6. Avløpsvann i Maridalsveien 232

I desember 2007 ble det oppdaget vann i kjelleren i 232. Tilkalt rørlegger mente at det skyldtes tilbakeslag av vann i avløpssystemet. Dette ble bekreftet av Oslo kommune som opplyste at dette skyldtes kloakkstopp utenfor borettslaget. Kommunen har utbedret feilen.

7. Adkomst fra Moldegaten

Etter omlegging av Maridalsveien mot Moldegaten skrev berørte eiendommer i 2006 brev til Oslo kommune vedrørende redusert adkomst til eiendommene (jfr. årsmelding 2006).

Kommunen henviste til reguleringsplanen som betegner det som privat utkjørsel. Det ble på nytt skrevet til kommunen ved Brann- og redningsetaten hvor det ble påpekt at adkomsten ikke var i samsvar med krav kommunen selv har satt vedrørende adkomstmuligheter. Etter videre dialog ble adgangen til eiendommene tilfredsstillende sikret ved at det ble satt opp parkeringsforbud-skilt sommeren 2007.

8. Vaktmestertjenester

Bjølsen Servicesentral ble opprettet for å levere vaktmestertjenester til borettslagene som deltar i sameiet. En slik ordning har betydd at man ikke har betalt MVA av tjenestene. Av ulike årsaker ble det etter hvert også levert tjenester i begrenset omfang til kunder utenom sameiet. Usbl varslet i 2006 sameiet om at en juridisk utredning av tilsvarende forhold i annen sammenheng påpekte at levering av tjenester utenom sameier kunne medføre at man også måtte betale MVA for tjenester som ble levert til borettslagene i sameiet. Flertallet i sameiet vedtok derfor å opprette et aksjeselskap for å kunne levere tjenester til kunder utenom sameiet. Av en rekke grunner har opprettelsen ennå ikke skjedd.

Styret i Badebakken borettslag er ikke fornøyd med den vaktmestertjenesten vi har i dag. Styret har derfor vært i dialog med annet borettslag med tanke på evt. samarbeid om vaktmestertjenester. Styret har videre kontaktet Usbl og blitt orientert om at Usbl nå leverer vaktmestertjenester. Styret har nylig mottatt melding fra Bjølsen Servicesentral om at sameiet muligens også må betale MVA for tjenester som leveres til borettslagene som deltar i sameiet.

Det er ikke ukomplisert å foreta utmeldelse av Servicesentralen. Servicesentralen eies som et sameie av seks borettslag på Bjølsen, hvor kostnadene fordeles etter borettslagenes størrelse. Badebakken borettslag står for 24,5% av kostnadene, men er også det største borettslaget. En utmeldelse må gjøres ved å kreve oppløsning av sameiet, og kostnadene ved dette kan bli

betydelige for borettslaget, idet en som oppsigende part sannsynligvis vil måtte bære kostnadene ved oppløsningen.

Styret har vurdert at kvalitet, stabilitet i tjenesteleveranse (dvs. tilstrekkelig bemanning) og økonomi er de viktigste faktorene når man skal velge leverandør av vaktmestertjenester. Kvalitet kan vurderes ut fra inngått avtale og stabilitet ut fra bemanningssituasjon. Når det gjelder økonomi er forholdene pt. mer uklare. Ved kjøp av vaktmestertjenester fra firma må man betale MVA, noe som utgjør en merkostnad på 25%. Fordelen med sameie har vært at denne ekstrakostnaden har blitt unngått. Hvis man må betale MVA uavhengig av hvem som leverer tjenesten, er det ikke lenger noen åpenbar økonomisk årsak til å få tjenestene fra Bjølsen Servicesentral. Styret har imidlertid vurdert at det ennå er såpass mange usikkerhetsfaktorer mht. økonomiske forhold at man inntil videre finner det mest formålstjenlig å delta i Bjølsen Servicesentral. Styret erkjenner at uavhengig av leverandør av vaktmestertjenesten vil det være en utfordring for styret å følge opp og kvalitetssikre leveransen.

9. Vannlekkasje i Maridalsveien 240

I januar fikk styret melding om at det kom vann langs rørstamme i kjellerbod. Rørlegger ble kontaktet, vannet ble stengt og det ble gjort inspeksjon i rørkassen i de fire overliggende leilighetene. Det ble påvist fukt, men ingen årsak til lekkasjen. Blikkenslager ble da kontaktet for å vurdere forhold knyttet til lufterør og tak. Heller ikke blikkenslager fant årsak til lekkasjen. I e-post fra forsikringsselskapets rådgivende ingeniør ble borettslaget orientert om at borettslaget har ansvaret for å påvise årsaken til lekkasjen. Videre ble man orientert om at borettslaget kan få avkortet/ingen erstatning ved senere skader hvis man ikke iverksetter tilstrekkelige tiltak.

Styret valgte å engasjere eksternt rådgiver (ProBygg) for å finne årsak til lekkasjen og foreslå evt. tiltak. I rapporten fra ProBygg konkluderes det med at vannlekkasjen skyldes inndriv av snø på taket. Dette kan skje under spesielle klimatiske forhold, selv om takteking/rørdekking er utført normalt tilfredsstillende. Det ble anbefalt at man utfører inspeksjon av takstein rundt lufterør og utbedrer evt. svakheter. Videre må det monteres inspeksjonsluker i alle rørkasser hvor det nå er skåret ut hull for visuell inspeksjon. Kostnadene for slike tiltak er ennå ikke klarlagt.

10. Fuktproblemer i tilknytning til vinterhager

Styret fikk henvendelser fra andelseiere vedrørende fuktproblemer i relasjon til vinterhager. Styret engasjerte derfor eksternt firma (ProBygg AS) for å vurdere problemet. Beboerne ble orientert om denne undersøkelsen i eget beboerskriv (se vedlegg).

11. Digital-tv

I forbindelse med at de analoge tv-signalene fases ut, har styret hatt møter med diverse leverandører av digital-tv for å innhente tilbud. Prisforskjellen mellom de ulike leverandører er svært liten. Styret finner derfor ikke grunnlag for å endre leverandør. Tilbudet på fellesavtale på grunntilbud fra Get digital-tv med en avtaleperiode på 3 år er kr 159,- pr. husstand pr. mnd. Pris for tilsvarende individuell avtale vil være kr. 219,- pr. husstand pr. mnd. pluss årsavgift på kr. 498,-.

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

Borettslaget har inngått en vedlikeholdsplan, BEVAR-avtale med Usbl ved Teknisk avdeling. Denne ble etablert i august 2007. BEVAR skal være et verktøy for å bedre planlegge, utføre og dokumentere vedlikehold i borettslaget. En av fordelene er at man vil ha et system som sikrer kontinuitet av vedlikehold.

Første steg i planen ble utført ved at Usbl ved Teknisk avdeling gjennomførte en befaringsav bygningmassen 1. og 2. august 2007 som resulterte i en oversikt over hvilke oppgaver som bør utføres kommende år. Disse oppgavene pluss feil og mangler er påpekt i en større rapport med bildedokumentasjon. Rapporten er tilgjengelig ved henvendelse til styret.

Planen for utskiftninger, utbedring av feil/mangler og vedlikehold strekker seg over en 10-års periode. Anbefalte intervaller i planen er i henhold til anbefalte intervaller på drift og vedlikehold fra SINTEF Byggforsk AS, og planen viser hvilke oppgaver som bør utføres hvilke år. Planen vil bli oppdatert jevnlig.

Kostnadene ved å gjennomføre de tiltak som planen legger opp til i løpet av en 10-års periode betyr en månedlig avsetning på ca. kr 306,- i gjennomsnitt pr. leilighet. I tillegg kommer utgifter for drift og løpende vedlikehold (vaktmesteroppgaver).

13. Varmtvannsberedere

I Bevar-avtalen ligger det en fremtidig investering i nye varmtvannsberedere. Pr. i dag har borettslaget 17 beredere med følgende alderssammensetning:

9 stk fra år 1988 - 2 stk fra år 1997 - 2 stk fra år 2002 - 1 stk fra år 2005 - 3 stk fra år 2006

Levetiden for varmtvannsberedere er estimert til ca. 25 år. Basert på en rekke forhold er det slik at noen berederes levetid blir kortere eller lengre enn disse 25 årene. Siden 9 stk. av berederne nærmer seg denne 25 års grensen har styret hatt en befaringsav OSO Hotwater ASA (produsent) og Vann-Teknikk AS (rørleggerfirma som installerer og vedlikeholder OSO beredere). Alle beredere, rør og kraner ble sjekket og konklusjonen var at ingen feil ble funnet og ingen utskiftninger ble anbefalt på nåværende tidspunkt. Styret vil følge opp saken vedrørende varmtvannsberederne, men altså skyve investeringene frem i tid.

14. Sykkelstativ

Styret har kjøpt inn 2 sykkelstativer med mulighet for låsing av ramme. Disse er plassert utenfor Maridalsveien 236 og 242, da disse husene ikke har egen sykkelbod.

15. Fellesrommet

Fellesrommet har blitt noe oppgradert. Nye ovner er kjøpt inn over borettslagets budsjett, mens nye bord, mikrobølgeovn, kaffetrakter og tepper på veggene er finansiert ved inntekter fra utleie av fellesrommet. Fellesrommet ble utleid 9 ganger i 2007.

Oslo 14. april 2008

Bodil Pettersen /s/
Styreleder

Roger Bjugn /s/
Nestleder

Kristian Næss /s/
Sekretær

Durdana Rashid /s/
Økonomi

Hilde Fallet /s/
HMS

Fuktproblemer i tilknytning til vinterhager

Styret har fått henvendelser fra andelseiere vedrørende fuktproblemer i relasjon til vinduer i vinterhager. Styret engasjerte derfor eksternt firma (ProBygg AS) for å vurdere problemet.

Bakgrunnsopplysninger

- Borettslaget ble oppført i 1986/87. Det var da vegg med dør mellom stue og vinterhage.
- Flere andelseierne har fjernet skilleveggen mellom stue og balkong.
- Et antall beboere har rapport om problemer med fuktdannelser på innside av vinduene i vinterhagen, men årsaken er ikke kartlagt/dokumentert.

Funn

- I en av leilighetene ble det funnet vannskade som skyldes inntrenging av vann fra fasade. Styret følger opp denne saken separat.
- Ved gjennomgang av de to andre leilighetene ble det klarlagt at slike fuktproblemer skyldes manglende fysisk skille mellom stue og vinterhage. Fravær av slikt skille gjør at varm og fuktig inneluft i stuen kondenserer mot kald flate på innsiden av vinduene i vinterhagen. Slike problemer oppstår primært i den kalde årstiden. Glass og aluminium tåler kondensen, men ikke organiske materialer som tre, bygningsplater og lignende. Opprinnelig ble blokkene oppført med en skillevegg mellom stue og vinterhage. Sistnevnte var da å anse som en halvklimalisert sone mellom inneklime (stue) og uteklime.

Hovedårsaken til kondensdannelser skyldes således at skilleveggen har blitt fjernet.

Forslag til tiltak som den enkelte andelseier kan gjøre

Følgende tiltak kan motvirke kondensdannelselse:

- God luftsirkulasjon, dvs. mest mulig åpen romløsning mot tilstøtende oppvarmede rom.
- Panelovner under vinduene i vinterhagen anbefales montert langs hele balkonginnglassingen i alle leiligheter der skillevegg er fjernet.
- Hvis det er dype blomsterbrett over nåværende panelovner i vinterhagen, bør blomsterbrettene skjæres ut for nedfelling av rister av metall slik at varmen fra panelovnene kan passere fritt opp langs glasset. Dette vil også gi bedre komfort inne ved at kald trekk fra kalde glassflater reduseres. Kald luft er tyngre enn varm luft, og kaldraset vil motvirkes av varme luftstrømmer nedenfra. Også kondensfaren vil bli redusert grunnet dette.

Vurdering av evt. bygningstekniske endringer

Styret har bedt om vurdering av hvorvidt det kan være aktuelt å gjøre større endringer i fasaden i vinterhagene (for eksempel materialer med bedre isoleringsegenskaper). Rådet fra ekstern ekspert er at kostnadene knyttet til et slikt tiltaket er vesentlig høyere enn de fordelene man oppnår. Så lenge åpne løsninger og panelovner på vegg under vinduene høyst sannsynlig vil løse de innvendige kondensproblemer, så vil dette være langt å foretrekke som tiltak.

Ansvar

Den enkelte andelseier er ansvarlig for evt. kondensproblemer som skyldes fjerning av skillevegg.

Hvis noen av andelseierne har problemer utover det som er beskrevet, ber styret om en skriftlig tilbakemelding innen **29. februar 2008**.

Med vennlig hilsen

Bodil Pettersen
styreleder

Til generalforsamlingen i
Badebakken Borettslag

REVISJONSBERETNING FOR 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslag for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr 2.314.166. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av årets overskudd. 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.

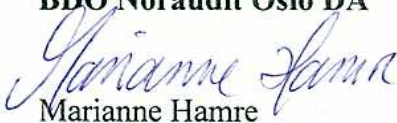
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og 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 2007 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, 16.april 2008

BDO Noraudit Oslo DA



Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

ÅRSOPPGJØR

Årsregnskap for BADEBAKKEN BORETTSLAG 2007.

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:

Disponible midler

	2007	2006
<u>Disponible midler IB</u>	1 130 552	1 894 695
Årets resultat	2 314 166	1 736 026
Endring øremerkede bankmidler	-22 315	-507 528
Endring varige driftsmidler	-125 425	-2 944 884
Endring langsiktig gjeld	-2 046 043	-1 799 851
Endring egenkapital	0	2 752 094
<u>Årets endring disponible midler</u>	120 383	-764 143
<u>Disponible midler UB</u>	1 250 936	1 130 552
Omløpsmidler	1 712 453	1 413 387
Kortsiktig gjeld	461 517	282 835
Disponible midler	1 250 936	1 130 552

ÅRSOPPGJØR

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader		5 188 512	4 949 904	5 189 000	5 440 000
Andre driftsinntekter		4 595	0	0	0
Andel driftsinntekter i sameie	3	49 000	50 348	0	0
<u>Sum driftsinntekter</u>	<u>2</u>	<u>5 242 107</u>	<u>5 000 252</u>	<u>5 189 000</u>	<u>5 440 000</u>
Driftskostnader:					
Personalkostnader	4	12 126	11 844	12 000	12 000
Styrehonorar		86 000	84 000	86 000	100 000
Avskrivninger	11	17 002	847	0	0
Revisjonshonorar	5	5 775	5 775	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		84 225	80 610	81 000	81 000
Andre honorarer	6	55 275	12 216	50 000	30 000
Kontingent Usbl		14 700	14 700	15 000	15 000
Forsikringspremier		161 360	156 424	180 000	197 000
Energikostnader		352 201	475 294	367 000	378 000
Kommunale avgifter		416 586	385 645	419 000	478 000
Andre driftskostnader eiendom	7	280 112	229 397	222 000	283 000
Driftskostnader administrasjon	8	10 598	7 451	11 000	11 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	105 740	352 994	210 000	446 000
Andre kostnader	10	6 880	694	5 000	5 000
Andel driftskostnader i sameie	3	293 906	339 511	387 000	404 000
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>1 902 486</u>	<u>2 157 400</u>	<u>2 052 000</u>	<u>2 447 000</u>
<u>Driftsresultat</u>		<u>3 339 621</u>	<u>2 842 851</u>	<u>3 137 000</u>	<u>2 993 000</u>
Finansposter:					
Renteinntekter		54 758	36 973	30 000	30 000
Andel renteinntekter i sameie	3	3 533	1 798	0	0
Rentekostnader		1 083 738	1 141 049	1 088 000	1 070 000
Andel rentekostnader i sameie	3	8	4 547	0	0
<u>Netto finansposter</u>		<u>-1 025 455</u>	<u>-1 106 826</u>	<u>-1 058 000</u>	<u>-1 040 000</u>
Ordinært resultat før skatt		2 314 166	1 736 026	2 078 000	1 953 000
Ordinært resultat		2 314 166	1 736 026	2 078 000	1 953 000
<u>Årets resultat</u>		<u>2 314 166</u>	<u>1 736 026</u>	<u>2 078 000</u>	<u>1 953 000</u>

ÅRSOPPGJØR**Resultatregnskap**

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
Overføringer og disponeringer		-2 314 166	-1 736 026	0	0

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2007	2006
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	11	4 619 994	4 619 994
Eiendom	11	82 069 994	82 069 994
Andel anleggsmiddel i sameie	3	170 537	187 039
Andre driftsmidler	11	351 217	209 291
Finansielle anleggsmidler:			
Øremerkede bankinnskudd		529 843	507 528
Sum anleggsmidler		87 741 585	87 593 846
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		23 630	34 510
Kundefordringer		0	729
Fordringer på Usbl		1 334 886	1 237 077
Andre kortsiktige fordringer		234 594	76 448
Investeringer:			
Andel omløpsmidler i sameie	3	116 343	61 623
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		3 000	3 000
Sum omløpsmidler		1 712 453	1 413 387
Sum eiendeler		89 454 038	89 007 233

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2007	2006
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt kapital:			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital		19 798 478	17 484 312
Sum opptjent egenkapital		19 798 478	17 484 312
Sum egenkapital	13	19 806 878	17 492 712
Gjeld			
Langsiktig gjeld:			
Pantegjeld	12	26 520 735	28 464 561
Annen langsiktig gjeld	12	1 841 779	1 943 996
Innskuddskapital		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		69 185 643	71 231 686
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		202 467	129 605
Annen kortsiktig gjeld		218 936	124 774
Andel kortsiktig gjeld i sameie	3	40 114	28 456
Sum kortsiktig gjeld		461 517	282 835
Sum gjeld		69 647 160	71 514 521
Sum egenkapital og gjeld		89 454 038	89 007 233

Oslo, 31. desember 2007/14. april 2008

Boligbyggelaget Usbl

Styret i BADEBAKKEN BORETTSLAG

Bodil Pettersen /s/
 Roger Bjugn /s/
 Kristian Næss /s/
 Durdana Rashid /s/

Lillevi Hopstad /s/
 Faglig leder/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.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Note: 2 Driftsinntekter

Andre driftsinntekter sameie u/mva	49 000
Innkrevde felleskostnader	5 012 496
Leietillegg balkonger	176 016
Nøkkelsalg	4 595
Sum driftsinntekter	5 242 107

Note: 3 Andeler i driftsameie

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

Note: 4 Personalkostnader

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

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

ÅRSOPPGJØR

Note: 5 Revisjonshonorar

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

Note: 6 Andre honorarer

Juridisk honorar Usbl	4 875
Teknisk honorar	9 625
Teknisk honorar Usbl	35 200
Tilleggstjenester forretningsfører	5 575
Sum andre honorarer	55 275

Note: 7 Andre driftskostnader eiendom

Containerleie/tømming	22 399
Driftsmateriell	43 810
Matteleie	17 447
Møbler/utstyr etc. til felleslokaler	8 830
Program- og opphavsrettskostn.	89 428
Trappevask v/byrå	94 493
Verktøy og redskaper	3 706
Sum andre driftskostnader eiendom	280 112

Note: 8 Driftskostnader adm.

Internett	538
IT-rekvisita	249
Kontorrekvisita	2 265
Kopiering	797
Porto	1 972
Trykksaker generelle	4 777
Sum driftskostnader adm.	10 598

Note: 9 Rep. og vedlikehold

Andre vedlikeholdskostnader	4 987
Garasjeporter/inngangsdører	7 793
Snekkerarbeid	6 025
Vedlikehold bygg	8 985
Vedlikehold elektro	4 327
Vedlikehold fellesanlegg	4 538
Vedlikehold heiser	51 767
Vedlikehold parkeringsplasser og	1 848
Vedlikehold VVS	15 471
Sum rep. og vedlikehold	105 740

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

ÅRSOPPGJØR

Note: 10 Andre kostnader

Betalingskostnader	750
Fellesarrangement	983
Gaver	1 947
Kurs for tillitsvalgte i brl	3 200
Øredifferanse	0
Sum andre kostnader	6 880

Note: 11 Andre anleggsmidler (pr. anleggsmiddel)

	Grøntanlegg	Boligeiendom	Tomter	Balkonger	Total
Anskaffet år	2006	1988	1988	2005	
Antatt levetid	20				
Opprinnelig kostpris	210 138	79 317 900	4 619 994	2 752 094	86 900 130
+ nyanskaffet i året	158 929	0	0	0	158 929
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0	0	0	0
Kostpris 31.12	369 066	79 317 900	4 619 994	2 752 094	87 059 058
Samlet avskrivning 01.01	847	0	0	0	847
+ avskrivninger i år	17 002	0	0	0	17 002
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	17 849	0	0	0	17 849
Bokført verdi pr. 31.12	351 218	79 317 900	4 619 994	2 752 094	87 041 210

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 i "if..." skadeforsikring. Polise nr.: 3061179.

Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantstillelser.

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 69 185 643 sikret ved pant.

Eiendommens ligningsverdi pr. 31.12. utgjør kr. 35 838 954.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007 en bokført verdi på kr. 87 041 210

ÅRSOPPGJØR

Note: 12 Langsiktig gjeld

Navn	Lånenr	%	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag	SaldoUB
Husbanken	78238	3,70	1988	8 400 000	7 076 384	485 710	6 590 674
Husbanken	81075	3,70	1988	10 873 523	9 199 304	631 420	8 567 884
Husbanken	81091	3,70	1988	10 990 224	9 298 038	638 195	8 659 843
Husbanken	84004	3,70	1989	3 390 725	2 890 835	188 501	2 702 334
Usbl	80008	3,50	2005	2 051 233	1 943 996	102 217	1 841 779
Sum					30 408 557	2 046 043	28 362 514

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: 13 Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 1.1.	8 400	17 484 312	17 492 712
Andre endringer	0	0	0
Årets resultat	0	2 314 166	2 314 166
Egenkapital pr 31.12.	8 400	19 798 478	19 806 878

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.

ÅRSOPPGJØR

BUDSJETT 2008

Budsjettet for 2008 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.

Andre driftsinntekter

Postene er budsjettert med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjetteringstidspunktet.

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 2008.

Styrehonorar

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

Avskrivninger

Avskrivninger gjøres i tråd med Regnskapslovens bestemmelser. Normalt brukes følgende avskrivningsplan:

Inventar, utstyr og kontormaskiner	5 år
IT	3 år
Transportmidler	7 år
Arbeidsmaskiner	10 år
Teknisk anlegg	15 år
Påkostninger bolig	Ingen avskrivninger (tillegges eiendommens verdi)
Påkostninger næringslokaler	100 år
Gårdsrom	20 år

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert med en økning på ca 2,5 % i 2008.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert i h t gjeldende honorarsatser.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Kontingent Usbl

Kontingenten er kr. 175,- pr. andel. Det er ikke budsjettert økning i 2008.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 9,3 % i forsikringspremien for 2008. For frittstående boligselskap budsjetteres forsikringspremie til Husleiefondet her. (For tilknyttede boligselskap betales premien av Usbl).

ÅRSOPPGJØR**Energikostnader**

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettert økt med 14 %.

Andre driftskostnader eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Reparasjoner og vedlikehold

Gjelder vedlikehold av eiendommen og fellesareal.

Påkostninger

I h t regnskapsloven skal påkostninger aktiveres og vil derfor kun synliggjøres i balansen.

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 fastrentelån, er gjeldende rentenivå lagt til grunn i budsjettet. For selskap som har eller skal ha flytende rente er det budsjettert med et rentenivå på 5,5 % for husbanklån og 6,5 % for øvrige lån i 2008. Avdrag på lån (kr2.136.057,- i 2008) 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 budsjetttramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere innbetaling av felleskostnadene fra 1.7.2008.

Oslo den 31. desember 2007/

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Ellen Simonsen /s/
Regnskapsansvarlig

Dir.tlf: 22 98 38 12

e-post: ellen.simonsen@usbl.no

Ellen Nedregård Isaksen /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 79 21

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 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 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 bygningsmaterieell 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, RETTELSER 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 (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 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 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 rens 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 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 loddrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

SAMEIENE PÅ BJØLSEN

Styrets årsmelding for 2007

Styret har fra konstituerende møte 2007 bestått av:

Dennis Gundersen	Styreleder	Turtergården
Hanne Isdal	Økonomiansvarlig	Grønnegården
Håkon Smedsvig	Sekretær	Japan
Paul Hosen	Nestleder	Olsengården
Roger Bjugn	Styremedlem	Badebakken
Fredrik Mellem	Styremedlem	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, 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

Styret gjennomførte 10 styremøter i løpet av 2007 hvorav to 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 ansettelse. Ett faste styremedlemm (Japan) er nå erstattet med nytt styremedlem. Det ble gjennomført julemiddag for vaktmestere i januar.

Sameiets styre bestod av 1 kvinne og 5 menn. Styrets leder er mann. Sameiet har 3 ansatte, alle er menn. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved nyansettelse 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 2007 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.

Årets resultatregnskap viser et underskudd på kr 985.229, ca 600 000 bedre enn budsjettert. Underskuddet dekkes av sameierne etter gjeldende fordelingsnøkkel. Driftsinntektene fra andre enn eierne ble 2007 på kr 200.000. 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 momspliktige oppdrag vil medføre at sameiets eiere må betale moms på hele driften, en merkostnad på over kr 350 000 per år. Skattemyndigheten jobber i disse med saken og det ser nå ut som om det er politisk ønske om å momsbelegge alle vaktmestertjenester uansett forhold. Opprettelse av aksjeselskap er derfor lagt på is inntil forholdene er endelig utbedret.

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. Det er vedtatt av styret at månedisleie for andre enn beboere skal økes til 1.500 for å bedre tilgangen for egne beboere.

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 430.334,- Dette er andre 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 464.690,- Lånet vil være nedbetalt i løpet av regnskapsåret 2009 dersom nåværende nedbetalingsplan følges. Leien for garasjeplasser for egne beboere forblir uendret i 2008 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 2008. 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, 11. april 2008

Hanne Isdal /s/

Paul M. Hosen /s/

Inger L. Juul /s/

Henrik Dahlstrøm /s/

Randi Aarekol Basmadjian /s/

Til årsmøtet i
Bjølsen Servicesentral

REVISJONSBERETNING FOR 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Servicesentral for regnskapsåret 2007, som viser et underskudd på kr 985.229. 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 2007 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, 18. april 2008

BDO Noraudit Oslo DA



Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

Til årsmøtet i
Bjølsen Garasjesameie

REVISJONSBERETNING FOR 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Garasjesameie for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr 430.334. 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 2007 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, 18. april 2008

BDO Noraudit Oslo DA



Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

ÅRSOPPGJØR

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
Driftsinntekter:					
Andre driftsinntekter		200 000	205 500	0	0
<u>Sum driftsinntekter</u>		<u>200 000</u>	<u>205 500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftskostnader:					
Personalkostnader	2	843 166	1 032 733	1 078 000	1 120 000
Styrehonorar		38 500	39 550	42 000	43 000
Avskrivninger	8	67 352	67 352	67 000	67 000
Revisjonshonorar	3	8 313	900	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		72 097	69 000	71 000	88 000
Forsikringspremier		4 705	4 676	8 000	9 000
Energikostnader		0	-1 789	0	0
Andre driftskostnader eiendom	4	100 543	112 091	204 000	209 000
Driftskostnader administrasjon	5	17 645	7 544	19 000	19 000
Reparasjoner og vedlikehold	6	11 903	17 803	26 000	27 000
Andre kostnader	7	35 393	36 210	57 000	57 000
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>1 199 616</u>	<u>1 386 071</u>	<u>1 580 000</u>	<u>1 647 000</u>
<u>Driftsresultat</u>		<u>-999 616</u>	<u>-1 180 571</u>	<u>-1 580 000</u>	<u>-1 647 000</u>
Finansposter:					
Renteinntekter		14 421	7 339	0	0
Rentekostnader		34	18 560	0	0
<u>Netto finansposter</u>		<u>14 387</u>	<u>-11 221</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ordinært resultat før skatt		-985 229	-1 191 792	-1 580 000	-1 647 000
Ordinært resultat		-985 229	-1 191 792	-1 580 000	-1 647 000
<u>Årets resultat</u>		<u>-985 229</u>	<u>-1 191 792</u>	<u>-1 580 000</u>	<u>-1 647 000</u>
Overføringer og disponeringer		985 229	1 191 792	0	0

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2007	2006
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	8	527 074	527 074
Andre driftsmidler	8	168 997	236 349
Sum anleggsmidler		696 071	763 423
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	-9 332
Fordringer på Usbl		754 027	257 855
Andre kortsiktige fordringer		203 884	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		3 000	3 000
Sum omløpsmidler		960 911	251 524
Sum eiendeler		1 656 982	1 014 947

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2007	2006
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital		1 493 253	898 490
Sum opptjent egenkapital		1 493 253	898 490
Sum egenkapital	9	1 493 253	898 490
Gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		60 162	6 135
Skyldig off.myndigheter		12 528	12 850
Annen kortsiktig gjeld		91 039	97 472
Sum kortsiktig gjeld		163 729	116 457
Sum gjeld		163 729	116 457
Sum egenkapital og gjeld		1 656 982	1 014 947

Oslo, 31.desember 2007/10. april 2008

Styret i BJØLSEN SERVICESENTRAL:

Paul M. Hosen /s/
 Inger Lise Juul /s/
 Randi Aarekol Basmadjian /s/
 Hanne Isdal /s/

Boligbyggelaget Usbl

Lillevi Hopstad /s/
 Fagligleder/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

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift.
Antall årsverk sysselsatt: 2,8

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note: 3 Revisjonshonorar

Kostnadsførte revisjonshonorar utgjør (tall inkl. mva)	4375
Andre tjenester (tall inkl. mva)	3938
Sum revisjonshonorar	8313

Note: 4 Andre driftskostn. eiendom

Andre leiekostnader	3 581
Containerleie/tømming	5 713
Driftskostn. bil, traktor m.m.	7 062
Driftsmateriell	10 593
Faste kostn. vaktmestertjenester	26 363
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	15 961
Nøkler, låser o.l.	2 689
Renhold, sanitærartikler	12 917
Snømåking, strøing	8 820
Verktøy og redskaper	6 845
Sum and. driftskostn. eiendom	100 543

ÅRSOPPGJØR

Note: 5 Driftskostn. adm.

Internett	4 604
IT-rekvisita	1 118
Kontorrekvisita	260
Mobiltelefon	2 206
Møter,div tillitsvalgte	1 831
Porto	630
Telefon/sentralbord	4 542
Trykksaker generelle	2 455
Sum driftskostn. adm.	17 645

Note: 6 Rep. og vedlikehold

Glassarbeid/Vindu	4 146
Vedl.hold park.plasser og grønplanlegg	4 152
Vedlikehold VVS	3 605
Sum rep. og vedlikehold	11 903

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

Note: 7 Andre kostnader

Betalingskostnader	280
Gaver	6 225
Leiekostnader lokaler	28 608
Omkostninger inkasso	280
Øredifferanse	0
Sum andre kostnader	35 393

Note: 8 Andre anleggsmidler (pr. anleggsmiddel)

	Wille 345	Kontorlokale	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	437 174	0	437 174
+ avskrivninger i år	67 352	0	67 352
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	504 527	0	504 527
Bokført verdi pr. 31.12.07	168 996	527 074	696 070

ÅRSOPPGJØR**Note: 9 Egenkapital**

	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 1.1.		898 490	898 490
Andre endringer		1 579 992	1 579 992
Årets resultat		- 985 229	- 985 229
Egenkapital pr 31.12.07		1 493 253	1 493 253

ÅRSOPPGJØR

BUDSJETT 2008

Budsjettet for 2008 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.

Innkalt kapital

Kapitalinnkallingen er budsjettert med utgangspunkt i Servicesentralens forventede utgifter for 2008.

Andre driftsinntekter

Postene er budsjettert med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjetteringstidspunktet.

Personalkostnader

Lønnsutgifter til ansatte er beregnet økt med ca 4 %. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Under denne posten belastes også kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

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

Avskrivninger

Avskrivninger gjøres i tråd med Regnskapslovens bestemmelser. Normalt brukes følgende avskrivningsplan:

Inventar, utstyr og kontormaskiner	5 år
IT	3 år
Transportmidler	7 år
Arbeidsmaskiner	10 år
Teknisk anlegg	15 år
Påkostninger bolig	Ingen avskrivninger (tillegges eiendommens verdi)
Påkostninger næringslokaler	100 år
Gårdsrom	20 år

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert uendret i 2008.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert i h t gjeldende honorarsatser. Det imidlertid budsjettert med merverdiavgift, idet selskap eid av tilknyttede borettslag ikke er omfattet av fritak for dette.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstenester fra forretningsfører.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 9,3 % i forsikringspremien for 2008.

Energikostnader

Denne budsjettposten dekker selskapets utgifter til fellesstrøm og evt. olje eller fjernvarme og er øket 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.

ÅRSOPPGJØR**Driftskostnader administrasjon**

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

Reparasjoner og vedlikehold

Gjelder vedlikehold av eiendommen og fellesareal.

Påkostninger

I h t regnskapsloven skal påkostninger aktiveres og vil derfor kun synliggjøres i balansen.

Andre kostnader

Her budsjetteres bl.a. kostnader ved gaver og leiekostnader for lokaler.

Finanskostnader / avdrag gjeld

For de selskapene som har fastrentelån, er gjeldende rentenivå lagt til grunn i budsjettet. For selskap som har eller skal ha flytende rente er det budsjettert med et rentenivå på 5,5 % for husbanklån og 6,5 % for øvrige lån i 2008.

Oslo den 31. desember 2007 / 4. mars 2008

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Vizma Wahl /s/
Regnskapsansvarlig

Ellen Nedregård Isaksen /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 37
e-post: vizma.wahl@usbl.no

Dir.tlf: 22 98 79 21
e-post: ellen.isaksen@usbl.no

ÅRSOPPGJØR

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader		751 690	742 970	712 000	712 000
<u>Sum driftsinntekter</u>		<u>751 690</u>	<u>742 970</u>	<u>712 000</u>	<u>712 000</u>
Driftskostnader:					
Personalkostnader	2	5 429	5 577	6 000	6 000
Styrehonorar		38 500	39 550	42 000	43 000
Revisjonshonorar	3	5 320	6 150	3 000	3 000
Forretningsførerhonorar		41 779	39 984	39 000	39 000
Andre honorarer		0	0	15 000	15 000
Forsikringspremier		87 896	88 182	114 000	125 000
Energikostnader		50 380	67 780	83 000	86 000
Andre driftskostnader eiendom	4	11 626	6 084	16 000	16 000
Driftskostnader administrasjon		0	16 809	6 000	6 000
Reparasjoner og vedlikehold	5	22 335	45 134	50 000	51 000
Andre kostnader	6	539	0	2 000	2 000
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>263 803</u>	<u>315 250</u>	<u>376 000</u>	<u>392 000</u>
<u>Driftsresultat</u>		<u>487 887</u>	<u>427 720</u>	<u>336 000</u>	<u>320 000</u>
Finansposter:					
Renteinntekter		581	436	0	0
Rentekostnader		58 134	52 773	79 000	83 000
<u>Netto finansposter</u>		<u>-57 553</u>	<u>-52 336</u>	<u>-79 000</u>	<u>-83 000</u>
Ordinært resultat før skatt		430 334	375 384	257 000	237 000
Ordinært resultat		430 334	375 384	257 000	237 000
<u>Årets resultat</u>		<u>430 334</u>	<u>375 384</u>	<u>257 000</u>	<u>237 000</u>
Overføringer og disponeringer		-430 334	-375 384	0	0

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2007	2006
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	7	9 712 833	9 712 833
<u>Sum anleggsmidler</u>		<u>9 712 833</u>	<u>9 712 833</u>
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		10 370	6 133
Fordringer på Usbl		-26 171	0
<u>Sum omløpsmidler</u>		<u>-15 801</u>	<u>6 133</u>
<u>Sum eiendeler</u>		<u>9 697 032</u>	<u>9 718 965</u>

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2007	2006
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital		8 723 710	8 293 376
Sum opptjent egenkapital		8 723 710	8 293 376
Sum egenkapital	9	8 723 710	8 293 376
Gjeld			
Langsiktig gjeld:			
Pantegjeld	8	743 216	1 207 906
Sum langsiktig gjeld		743 216	1 207 906
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		2 268	0
Annen kortsiktig gjeld		227 837	217 683
Sum kortsiktig gjeld		230 105	217 683
Sum gjeld		973 321	1 425 589
Sum egenkapital og gjeld		9 697 032	9 718 965

Oslo, 31. desember 2007/10. april 2008

Styret i BJØLSEN GARASJESAMEIE :

Paul M. Hosen /s/
 Inger Lise Juul /s/
 Randi Aarekol Basmadjian /s/
 Hanne Isdal /s/

Boligbyggelaget Usbl

Lillevi Hopstad /s/
 Fagligleder/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

Personalkostnader inneholder arbeidsgiveravgift av styrehonorar.
Antall årsverk sysselsatt: 0

Note: 3 Revisjonshonorar

Kostnadsførte revisjonshonorar utgjør (tall inkl. mva)	5320
--	-------------

Note: 4 Andre driftskostn. eiendom

Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	750
Nøkler, låser o.l.	10 876
Sum and. driftskostn. eiendom	11 626

Note: 5 Rep. og vedlikehold

Garasjeporter/inngangsdører	18 146
Snekkerarbeid	4 189
Sum rep. og vedlikehold	22 335

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

ÅRSOPPGJØR

Note: 6 Andre kostnader

Betalingskostnader	109
Omkostninger inkasso	430
Øredifferanse	0
Sum andre kostnader	539

Note: 7 Andre anleggsmidler (pr. anleggsmiddel)

	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. 31.12.07	9 712 833	9 712 833

Note: 8 Langsiktig gjeld

Navn	Lånenr	Rente %	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag nedbetalt i år	SaldoUB
Nordea	74325	6,65	1997	5 111 550	1 207 906	464 690	743 216
Sum				5 111 550	1 207 906	464 690	464 690

Opplysninger om lån:

Serielån i Nordea, opprinnelig fra 1997. Planlagt nedbetalt i 2011.

Note: 9 Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 1.1.		8 293 376	8 293 376
Andre endringer			
Årets resultat		430 334	430 334
Egenkapital pr 31.12.07		8 723 710	8 723 710

ÅRSOPPGJØR

BUDSJETT 2008

Budsjettet for 2008 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 av garasjeleie er budsjettert med dagens nivå på årsbasis.

Andre driftsinntekter

Postene er budsjettert med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjetteringstidspunktet.

Personalkostnader

Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av styrehonorar.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert uendret i forhold til fjoråret.

Avskrivninger

Avskrivninger gjøres i tråd med Regnskapslovens bestemmelser. Normalt brukes følgende avskrivningsplan:

Inventar, utstyr og kontormaskiner	5 år
IT	3 år
Transportmidler	7 år
Arbeidsmaskiner	10 år
Teknisk anlegg	15 år
Påkostninger bolig	Ingen avskrivninger (tillegges eiendommens verdi)
Påkostninger næringslokaler	100 år
Gårdsrom	20 år

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert uendret.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert i h t gjeldende honorarsatser.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 9,3 % i forsikringspremien for 2008.

Energikostnader

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

Andre driftskostnader eiendom

Her budsjetteres diverse innkjøp vedrørende eiendommen, som lypærer, sikringer, nøkler og låser.

Driftskostnader administrasjon

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

ÅRSOPPGJØR**Reparasjoner og vedlikehold**

Gjelder vedlikehold av garasjeanleggene.

Påkostninger

I h t regnskapsloven skal påkostninger aktiveres og vil derfor kun synliggjøres i balansen.

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 fastrentelån, er gjeldende rentenivå lagt til grunn i budsjettet. For selskap som har eller skal ha flytende rente er det budsjettert med et rentenivå på 5,5 % for husbanklån og 6,5 % for øvrige lån i 2008. Avdrag på lån (kr 371.752,- i 2008) 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 1.7.2008.

Oslo den 31. desember 2007 / 4. mars 2008

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Vizma Wahl /s/
Regnskapsansvarlig

Ellen Nedregård Isaksen /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 37

Dir.tlf: 22 98 79 21

e-post: vizma.wahl@usbl.no

e-post: ellen.isaksen@usbl.no

NAVNESEDDEL TIL GENERALFORSAMLINGEN

(leveres ved inngangen til møtelokalet)

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Andelseiers navn:

Boligselskap:

Leilnr:

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte. Det er imidlertid kun en stemme pr andel. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen, kan du i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Ønsker du å benytte denne retten, må vedlagte fullmakt fylles og leveres ved inngangen til møtelokalet.

FULLMAKT

BRUK BLOKKBOKSTAVER.

Jeg, _____, er andelseier i leilighetsnr _____ i

Boligselskap _____

gir med dette _____ fullmakt til å møte

og stemme for meg på borettslagets generalforsamling den _____ 2008.

Oslo, den _____ 2008.

underskrift