



Innkalling 2009

til ordinær generalforsamling



Torsdag 7. mai 2009 kl 19.00
i Fellesrommet, Maridalsveien 242

Badebakken borettslag

Årsmelding/Resultatregnskap


usbl
Boligbyggelaget

BADEBAKKEN BORETTSLAG

INNHALDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 7. MAI 2009	SIDE	1 – 7
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2008	SIDE	8 – 13
REVISJONSBERETNING	SIDE	14
ÅRSREGNSKAP FOR 2008 MED NOTER / BUDSJETT 2009		
- Årsregnskap 2008 og budsjett 2009	SIDE	15 – 18
- Noter til årsregnskap 2008	SIDE	19 – 23
- Opplysninger om selskapet, forsikring mm.	note 11 SIDE	22
- Opplysninger om selskapets lån	note 13+14 SIDE	23
- Egenkapital	note 15 SIDE	23
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2009	SIDE	24 – 25
HUSORDENSREGLER	SIDE	26 – 29
GJELDENDE VEDTEKTER	SIDE	30 – 37
ÅRSOPPGJØR FOR BJØLSEN SERVICESENTRAL	SIDE	38 – 59
NAVNESEDDEL/FULLMAKT	SIDE	60

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag.

Tid og sted: Torsdag 7. mai 2009 kl 19.00 i Fellesrommet, Maridalsveien 242

SAKSLISTE

1. Konstituering

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

2. Godkjenning av årsoppgjøret

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

3. Budsjett 2009

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

6. Valg

Oslo, den 21. april 2009

BADEBAKKEN BORETTSLAG

STYRET

VEDLAGTE NAVNESEDDEL FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 7. mai 2009:

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 2008 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2008 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2008, som viser et overskudd på kr 2 353 358,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2009

Budsjett for 2009 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamlingen.

Sak 5: Andre saker

5.1 Kjøp av loftsareal i Maridalsveien 232
Sak fra Håkon Stende

Det aktuelle loftet er på 72 kvm, hvorav 33 kvm ligger direkte over egen leilighet i Maridalsveien 232, og sideleilighetene har 16 kvm hver. De resterende kvm går bort i luftesjakt.

Jeg ønsker uansett å kjøpe de 33 kvm som er direkte tilknyttet leiligheten, men ettersom generalforsamlingsvedtak av 27. april 2006 kun gir adgang til kjøp tilknyttet eksisterende leilighet legges sak om kjøp av loftsareal utover dette frem for generalforsamlingen.

Takstmann Hans Petter Tangen har i takst av 8. mai 2008 redegjort for at de to 16 kvm arealene vil være lite regningssvarende å bygge ut. Jeg ønsker derfor å kjøpe hele loftsarealet på 72 kvm av borettslaget, for å bygge ut egen leilighet. Naboene på begge sider vil selvsagt ha veto i forhold til eget areal, men det bes om generalforsamlingens samtykke til å kjøpe hele arealet forutsatt samtykke fra disse. Pris og

krav til utbygging avtales i henhold til praksis i borettslaget og tidligere generalforsamlingsvedtak.

Ny andel fellesgjeld og økte felleskostnader vil bli beregnet av Usbl når avtale foreligger.

Forslag til vedtak

Håkon Stende gis tillatelse til å kjøpe hele loftsarealet på 72 kvm, beliggende over egen leilighet samt to naboileigheter forutsatt at naboene samtykker i dette.

Håkon Stende bærer alle kostnader forbundet med kjøp og utbygging, og utbygging skal skje i henhold til tidligere vedtak.

Styrets vurdering

Styret legger til grunn at føringene som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2006 videreføres. Disse tilsier at andelseier kun kan søke om utbygging av loftsareal som er direkte tilknyttet eksisterende leilighet. Styret mener videre at ekstern takstmanns vurdering av hva som er "lite regningsvarende" ikke kan legges til grunn for nåværende og fremtidige beboeres vurdering av evt. utbygging av loftsareal. Styret anbefaler derfor ikke at generalforsamlingen vedtar forslaget fra Håkon Stende.

5.2 Forlengelse av fullmakt til styret – loftsutbygging

Sak fra styret

I 2006 fikk styret fullmakt fra generalforsamlingen til å inngå avtaler om salg og utbygging av loftsarealer. Dette vedtaket gjaldt for 3 år, og det er derfor behov for forlengelse av denne fullmakten.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtaler om salg og utbygging av loftsarealer i samsvar med generalforsamlingsvedtak gjort i 2006 i ytterligere tre (3) år fram til ordinær generalforsamling i 2012.

5.3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sak fra Paul Otterdal og Jorunn Marit Jevnehagen

Ref. informasjonsbrev mars 2009, punkt 9, refinansiering av felleslån.

Andelseier fremmer forslag om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette bør være en engangs betaling av hele andelen av fellesgjeld.

Styrets vurdering

Styret oppfatter forslaget som en såkalt "IN light-ordning" og henviser til pkt. 1 i årsmeldingen. Ettersom denne ordningen ikke lenger tilbys fra Usbl, er forslaget uaktuelt.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen avviser forslaget fordi ordningen ikke lenger tilbys fra Usbl.

5.4 Mulighet for sammenslåing av leiligheter

Sak fra Geir Sørensen og Janne Furuly

Forslag til nye punkt i vedtektene:

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-4 Sammenslåing av andelsleiligheter

Styret skal godkjenne fysisk sammenslåing av inntil to av de originale andelsleilighetene, gitt at de tekniske forutsetninger er til stede, og andelseier har kjøpt andel for naboileilighet. Styret skal godkjenne sammenslåing av andeler i forbindelse med sammenslåing av leiligheter, jf. vedtektenes pkt. 8-3.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-3 Styrets vedtak

Nytt punkt: Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke, jf. borettslagslovens §3-5 (4).

Bakgrunn:

Vi foreslår endring av vedtekter for å fremme muligheten for større leiligheter i borettslaget. Bakgrunnen er å beholde barnefamilier som ellers ville flyttet ut pga. plassmangel. Dette er et veldig prinsipielt forslag, som vil gjelde alle i borettslaget. Såvidt vi kan se er det allerede hjemmel i borettslagsloven for dette, men vi ønsker å klargjøre dette i vedtektene for borettslaget. Såvidt undertegnede kan se vil dette også føre til at vi begrenser mulighetene for sammenslåing mer enn det som er tilfellet i dag.

Kilder:

Borettslagsloven: <http://www.lovdatabasen.no/all/hl-20030606-039.html#3-2>

Omtale av ny lov fra UBBL:

http://www.nbbl.no/42225/Side/JUS:_Nye_borettslover_kommer

Eksempel: <http://www.veitvedt-hageby.no/vedtekter>

Styrets vurdering

Styret anmodet initialt Usbl om vurdering av forslaget og fikk tilbakemelding om at det ligger innenfor rammene til eksisterende lovverk. Styret vurderte deretter forslaget og mener at det på en hensiktsmessig måte balanserer ønsket om differensiert sammensetning av andelseierne og hindrer spekulasjon. Styret mener også at det er fornuftig at muligheter som er lovfestet tydeliggjøres i vedtektene for borettslaget. Når det gjelder selve ordlyden i forslagene foreslår imidlertid styret at det gjøres noen justeringer.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende nye punkter i vedtektene:

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-4 Sammenslåing av andelsleiligheter

(1) En andelseier kan etter godkjenning fra styret slå sammen to av de opprinnelige 84 andelsleilighetene, gitt at de tekniske forutsetninger er til stede, og andelseier har kjøpt andel for tilstøtende leilighet (over/under/ved siden). Hvis forutsetningene for sammenslåing er oppfylte, skal styret i forbindelse med sammenslåing av leiligheter godkjenne sammenslåing av andeler, jf. vedtektenes pkt. 8-3.

(2) Andelseier som ønsker å gjennomføre slik sammenslåing er ansvarlig for å fremskaffe all nødvendig teknisk dokumentasjon som kreves av styret og må dekke alle omkostninger knyttet til sammenslåingen.

(3) Sammenslåing skal være gjort senest 12 måneder etter styrets godkjenning av sammenslåing. Hvis sammenslåing ikke er gjort innen 12 måneder må andelseier selge en av andelsleilighetene og dekke alle omkostninger knyttet til dette.

(4) Det er ikke anledning til fremleie av noen av de berørte andelsleilighetene i perioden sammenslåingsprosessen pågår.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-3 Styrets vedtak

(3) Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke, men kan godkjennes av styret, jf. borettslagslovens §3-5 (4).

5.5 Skifting av heiser - låneopptak

Sak fra styret

Det har i flere år vært driftsproblemer med heisene i Maridalsveien 236 og 242, noe som har medført til dels store reparasjonskostnader. Heisene er av skruetype og har en forventet levetid på ca. 15 år. På grunn av nye problemer med heis i 242 har styret innhentet vurderinger og priser fra tre firmaer. Kostnad for reparasjon/oppgradering av eksisterende heisanlegg er estimert til mellom 200 000,- og 300 000,- per heis. To av firmaene har også påpekt at eksisterende heisanlegg ikke er tilpasset borettslagets behov, og at man må påregne vesentlige driftskostnader fremover. Firmaene har anbefalt utskifting av begge heisanleggene til wire eller hydraulisk type. Kostnadene forbundet med slik utskifting er ca. 2 millioner, inkl. mva.

Styret vurderer at skifte av begge heisanleggene er mest økonomisk formålstjenlig for borettslaget og legger derfor frem forslag om fullmakt til låneopptak for å finansiere utskiftingen.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån, oppad begrenset til kr 2,0 millioner, med sikkerhet i borettslagets bygningsmasse for skifting av borettslagets heiser. Lånebeløpet det kan stilles sikkerhet for skal ikke overstige de samlede kostnadene for utskifting av heiser. Det gis sikkerhet for lånet foran andelshavernes innskudd.

5.6 Økt nedbetalingstid på fellesgjeld
Sak fra Christian Mahesh Hansen

Forslag til sak på generalforsamlingen i Badebakken brl. 7. mai 2009:
Øke nedbetalingstid på fellesgjeld fra gjenværende nedbetalingstid (ca. 9 år) til 20 år.

I forbindelse med inngåelse av ny avtale om fastrente på fellesgjeld med Husbanken foreslås å øke nedbetalingstiden på fellesgjelden til 20 år. Begrunnelsen for dette er todelt:

1. De månedlige fellesutgiftene pr. beboer i borettslaget oppleves som høye. Slik jeg har forstått det utgjør renter og avdrag på fellesgjeld ca. halvparten av det månedlige beløpet. En økning av nedbetalingstiden vil kunne redusere månedsbeløpet med inntil 25 % (basert på opplysninger mottatt fra styreleder).
2. Grunnet etterslep på vedlikehold i borettslaget vil vedlikeholdsutgiftene øke de kommende årene. Bl.a. må taket repareres i 236, og muligens må begge heisene byttes ut. Dette er utgifter i en slik størrelsesorden (ca. 1 million kroner pr. heis, samt ca. 3 millioner kroner for takreparasjon, ifølge styreleder) at det må finansieres gjennom økning av borettslagets gjeld.

Slik jeg har forstått det vil de månedlige kostnadene kunne settes ned med ca. 10 % pr. beboer ved økning av nedbetalingstiden til 20 år. Dette inkluderer betjening av økt gjeld pga. de nevnte vedlikeholdskostnader. Hvis man ikke øker nedbetalingstiden, vil månedsbeløpet øke i forhold til i dag pga. vedlikeholdskostnadene. Økning av nedbetalingstiden vil øke det totale rentebeløpet som betales (en økning på ca. 5 millioner kroner over lånets løpetid, ifølge styreleder). Siden mange av beboerne i borettslaget har en antatt tidshorisont på 5-10 år for hvor lenge de blir boende, vil jeg anta at hensynet til de månedlige kostnadene veier tyngre enn hensynet til totaløkonomien på fellesgjelden i et 20 års perspektiv.

Styrets vurdering

Styret henviser til årsmeldingen pkt. 1. Samlet sett mener styret at en tilbakebetalingstid på 10 år for et felleslån på 26,5 millioner er forsvarlig. Når styret kjenner kostnadene knyttet til utbedring av fasaden på 236 vil beboerne bli informert. Ved kostnader under 1 million vil borettslaget kunne dekke dette gjennom bruk av egenkapital.

Ved større kostnader vil det være naturlig med ekstra låneopptak, og det vil bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling. I en slik situasjon vil det være naturlig å ha en lang nedbetalingstid (f.eks. 25 år) på ekstralånet slik at de månedlige utgiftene blir marginalt høyere enn hva dagens situasjon er.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at tilbakebetalingstid for felleslån på kr. 26,5 millioner, inkludert låneopptak for utskifting av heiser, settes til 10 år.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

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

Badebakken brl – Årsmelding for 2008

1 Årsmeldingsperiode

Perioden årsmeldingen omfatter er endret fra valgperiode til kalenderår. Årsmeldingen for 2008 omfatter således perioden 1.1. – 31.12.2008.

2 Generelt om styret, komiteer og virksomheten

2.1 Styret

Fra 1.1.2008 og frem til generalforsamlingen 8.5.2008:

- | | | |
|-------------------|------------------|-------------------|
| ➤ 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 |

Fra generalforsamlingen 8.5.2008 til 31.12.2008:

- | | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| ➤ Saeed Hozori | leder | Maridalsveien 234 |
| ➤ Roger Bjugn | nestleder | Maridalsveien 240 |
| ➤ Kristian Næss | HMS | Maridalsveien 234 |
| ➤ Durdana Rashid | økonomiansvarlig | Maridalsveien 236 |
| ➤ Hilde Fallet | sekretær | Maridalsveien 242 |

2.2 Styrets vararepresentanter

Fra 1.1.2008 og frem til generalforsamlingen 8.5.2008:

- | | |
|-----------------|-------------------|
| ➤ Øyvind Hoftun | Maridalsveien 234 |
| ➤ Håvard Hauge | Maridalsveien 236 |

Fra generalforsamlingen 8.5.2008 til 31.12.2008:

- | | |
|-------------------|-------------------|
| ➤ Øyvind Hoftun | Maridalsveien 234 |
| ➤ Michal Wasaznik | Maridalsveien 242 |

2.3 Borettslagets representant i sameiet Bjølsen Servicesentral

Fra 1.1.2008 og frem til generalforsamlingen 8.5.2008:

- | | |
|---------------|-------------------|
| ➤ Roger Bjugn | Maridalsveien 240 |
|---------------|-------------------|

Fra generalforsamlingen 8.5.2008 til 31.12.2008:

- | | |
|-----------------|-------------------|
| ➤ Kristian Næss | Maridalsveien 234 |
|-----------------|-------------------|

2.4 Valgkomiteen

Fra 1.1.2008 og frem til generalforsamlingen 8.5.2008:

- Hilde Sørensen Maridalsveien 242
- Åge Per Reme (erstattet Espen Pedersen) Maridalsveien 238

Fra generalforsamlingen 8.5.2008 til 31.12.2008:

- Khadra Gulaid Maridalsveien 232
- Gro Røde Maridalsveien 242

2.5 Virksomheten

Etter valget 8.5.2008 har styret i Badebakken borettslag bestått av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. 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 forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl, Storgata 49, Oslo.
Borettslagets revisor er Noraudit AS, Oslo.

3 Styrets arbeid

Styret har i 2008 hatt 16 styremøter, 1 ekstraordinært styremøte og behandlet totalt 122 saker. Styret har videre arrangert generalforsamling og to dugnader. Hovedsakene har vært:

- 3.1 Økonomi
- 3.2 HMS
- 3.3 Bevar-avtale
- 3.4 Utearealer
- 3.5 Garasjeanlegg
- 3.6 Bygninger
- 3.7 Vaktmestertjenester
- 3.8 Annet

3.1 Økonomi

Drift

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr. 2 353 358,-. Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr. 1 455 957,-. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

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

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

Refinansiering av felleslån

I dag har borettslaget fire annuitetslån i Husbanken med fastrente på 3,7 % rente i 5 år fra 1.7.2004. Disse lånene vil være nedbetalt i år 2018 (3 stk) og i år 2019 (1 stk). Total lånesaldo for disse er 24,5 millioner. Ny avtale om lånebetingelser må nå inngås for disse fire lånene.

Utover dette har borettslaget ett lån med fastrente på 3,5 % i 5 år fra 1.10.2005 på 1,8 millioner. Dette lånet gjelder balkongprosjektet og løper til år 2020.

Styret gjennomførte i 2008 en beboerundersøkelse med tanke på individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), forlengelse av nedbetalingstid o.a. Kun 1/3 av beboerne besvarte spørreskjemaet og meningene var svært delte. Styret har undersøkt formelle og praktiske forhold med Usbl og andre låneinstitusjoner. En av konsekvensene med IN-ordning er bl.a. at lån må ha flytende rente. Videre er det opprettelseskostnader (ca. kr 12.500,-) og årlige kostnader (ca. kr 5 000,-). Etter en samlet vurdering fremmer ikke styret forslag om IN-ordning. Styret vurderte også muligheten for en såkalt "IN light-ordning" (en ordning hvor andelseier på refinansieringstidspunkt kan betale ut sin andel av fellesgjelden). Denne ordningen tilbys ikke lenger av Usbl, og er således ikke aktuell (jfr. dog sak 5).

Med utgangspunkt i et lån på 24 millioner har styret vurdert ulike nedbetalingstider basert på et 4 % annuitetslån. Styret har også vurdert hvordan en økning av fellesgjelden fra 24 til 26 eller 30 millioner vil slå ut (Tabell 1). Tallene er hentet fra Husbankens lånekalkulator (www.husbanken.no). Oversikten tar ikke hensyn til skattefradrag.

Tabell 1

Nedbetalingstid	Lånebeløp	Rentekostnad	Gebyrer	Totalkostnad	kostnad per leilighet per måned ¹
10 år	24 000 000	5 237 374	1 200	29 238 574	2 901
15 år	24 000 000	8 032 005	1 800	32 033 805	2 119
20 år	24 000 000	10 980 192	2 400	34 982 592	1 735
30 år	24 000 000	17 319 633	3 600	41 323 233	1 367
10 år	26 000 000	5 673 822	1 200	31 675 022	3 142
10 år	30 000 000	6 546 718	1 200	36 547 918	3 626
15 år	30 000 000	10 040 006	1 800	40 041 806	2 648

¹ Kostnadene er delt likt på de 84 leilighetene i borettslaget.

Hvis man fordeler alle kostnader knyttet til et lån på 24 millioner likt på de 84 leilighetene i borettslaget, vil en økning av nedbetalingstiden fra 10 til 15 eller 20 år medføre en reduksjon av månedlige utgifter på henholdsvis kr 782 og kr 1 165.

Hvis borettslaget velger å finansiere utskiftning av begge heisene (en utgift på ca. 2 millioner) gjennom låneopptak, slik styret forslår, vil felleskostnadene gå opp med ca. kr 250 per måned i snitt hvis nåværende tilbakebetalingstakt opprettholdes.

Kostnadene for utbedring av fasade på Maridalsveien 236 er p.t. ikke kjent. Hvis man legger til grunn at deler av fasaden må skiftes, vil dette kunne koste minimum 3 millioner. Styret har derfor vurdert hva et felleslån på totalt 30 millioner vil medføre av kostnader (se Tabell 1).

3.2 HMS

Pga. brannfare ble alle beboere informert om at det ikke er anledning til å lagre annet enn motorkjøretøy og ett sett dekk i garasjelegget.

Pga. adkomst for helsepersonell, brannmannskap og lignende er det hengt opp informasjonsskriv om at sykler ikke skal plasseres i oppganger.

3.3 Bevar-avtale

Borettslaget har avtale med Usbl om vedlikeholdsplan. Planen blir årlig oppdatert og styrets planlagte vedlikeholdstiltak er i stor grad basert på denne. For at beboerne skal kunne vurdere både vedlikeholdsbehov og styrets disposisjoner har alle beboere fått en kopi av siste oppdaterte plan.

3.4 Utearealer

Utemøbler

Nye utemøbler er innkjøpt og plassert ved grillplassen, og sittegruppe er plassert inne i gården.

Malerarbeider

Gjerder, søppelskur og blomsterkasser er reparert og malt.

Rullestein

Det er lagt rullestein rundt deler av Maridalsveien 240. Dette for å hindre spredning av ugress og lek tett inntil vinduer.

Gartnerarbeid

Gartner har vært engasjert for utførelse av noen mindre oppgaver på grøntarealet. Styret har bestilt en overordnet plan for grøntarealene av gartnertegner.

Dugnader

Det har vært avholdt to dugnader hvor det har blitt ryddet, vasket, luket og klippet hekker og busker. Oppmøtet var middels godt.

3.5 Garasjelegg

Garasjelegget har blitt vasket og garasje plassene ble merket opp. Alle beboerne ble anmodet om å fjerne alt annet enn biler og dekk fra sine plasser.

3.6 Bygninger

Lekkasje i fasade på Maridalsveien 236

Høsten 2007 ble styret kontaktet av beboer pga. fukt- og vannproblemer. Styret kontaktet Usbl og engasjerte senere ProBygg for å få gjort en vurdering. Firmaet mente problemet

skyldtes inntrenging av vann fra utside. Det ble anbefalt inspeksjon i periode med stabilt, varmt klima. Etter dialog med ProBygg kontaktet styret 3-4 firmaer mht. videre prosess. Kun firmaet Jerven var villige til å vurdere problematikken, gi råd om mulige tiltak og koordinere anskaffelse av andre firmaer for å utføre evt. tiltak. Jerven mente at lekkasjen skyldtes inntrenging av vann på toppen av de påhengte aluminiumselementene, muligens ved overgangen mellom vegg-liv og påheng. Det ble forsøkt å tette med elastisk fugemasse, men tiltaket har ikke løst problemet. Neste løsningsforslag er å skjerme antatt lekkasjested med overbygg eller skifte de påhengte aluminiumselementene. Styret har ikke fått garanti for at noen av tiltakene vil løse lekkasjeproblematikken. Styret innhenter nå tilbud fra større rådgivende ingeniørfirma for å få gjennomgått hele problematikken ettersom evt. tiltak kan koste flere millioner kroner.

Vannlekkasje i Maridalsveien 240

I januar 2008 ble det oppdaget lekkasje langs vannrør i kjelleren i 240. Rørlegger ble kontaktet og alle rør i kjøkken til de fire leilighetene over ble inspisert, uten at man fant tegn til lekkasje. På grunn av uttalelse fra forsikrings-selskapet (som ikke dekket kostnadene) mht. borettslagets ansvar for å finne årsak, ble firmaet ProBygg engasjert. ProBygg mente at skaden skyldtes inndriv av snø fra tak langs kanaler, og at taket burde inspiseres og evt. tiltak iverksettes. Blikkenslager ble deretter engasjert for å gjennomgå beslag i aktuelle område, og to luftehatter ble byttet ut.

Ventilasjon

Ventilasjonsmotoren i Maridalsveien 236 ble byttet i 2008 fordi den var defekt.

Fellesrommet

Fellesrommet har vært utleid 12 ganger i 2008.

Kloakklekkasje i Maridalsveien 232

Borettslaget har hatt flere kloakkoppdriv i kjelleren i Maridalsveien 232. Dette har medført ubehagelig lukt i kjelleren. Oslo Kommune har gjort undersøkelser i 232 og forsøkt å reparere kloakkrøret som ligger utenfor Maridalsveien 230, men dette har ikke løst problemet. Styret arbeider videre med saken.

3.7 Vaktmestertjenester

Høsten 2008 startet styret i Bjølsen servicesentral en gjennomgang av vaktmesterinstruksen. Dette arbeidet ble først ferdig i mars 2009. For å ha et adekvat sammenligningsgrunnlag ventet styret i Bådebakken borettslag derfor til primo 2009 med innhenting av tilbud på vaktmestertjenester. Det har vist seg mer arbeidskrevende enn antatt å få sammenlignbare tilbud. Styret mener det ikke har tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for å legge fram vedtaksforslag på årets generalforsamling, og overlater til neste styre å slutføre arbeidet.

3.8 Annet

Digital-TV

Borettslaget har inngått fellesavtale om digitalt grunntilbud fra Get. Denne tjenesten er nå i full drift.

Oslo 15. april 2009

Saeed Hozori /s/
Styreleder

Roger Bjugn /s/
Nestleder

Kristian Næss /s/
HMS-ansvarlig

Durdana Rashid /s/
Økonomi-ansvarlig

Hilde Fallet /s/
Sekretær

Til generalforsamlingen i
Badebakken borettslag

REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken borettslag for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr 2.353.358. 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 rettvise bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2008 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, 21. april 2009

BDO Noraudit Oslo DA



Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

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.

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.

	Regnskap 2008	Regnskap 2007
A. Disponible midler IB	1 250 936	1 130 552
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	2 353 358	2 314 166
Tilbakeføring avskrivninger	18 456	17 002
Kjøp / salg anleggsmidler	16 502	-142 427
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 151 184	-2 046 043
Endringer i andre langsiktige poster	-32 110	-22 315
B. Årets endring disponible midler	205 022	120 383
C. Disponible midler UB	1 455 957	1 250 936

Resultatregnskap 2008 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 439 072	5 188 512	5 440 000	5 703 000
Andre driftsinntekter	2	360	4 595	0	0
Andel driftsinntekter	3	49 000	49 000	0	0
Sum driftsinntekter		5 488 432	5 242 107	5 440 000	5 703 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	4	14 100	12 126	12 000	15 000
Styrehonorar		100 000	86 000	100 000	100 000
Avskrivninger	11	18 456	17 002	0	0
Revisjonshonorar	5	6 675	5 775	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		86 843	84 225	81 000	85 000
Andre honorarer	6	19 949	55 275	30 000	31 000
Kontingent Usbl		14 700	14 700	15 000	15 000
Forsikringspremier		169 296	161 360	197 000	215 000
Energikostnader		374 785	352 201	378 000	397 000
Kommunale avgifter		461 819	416 586	478 000	497 000
Andre driftskostnader eiendom	7	304 195	280 112	283 000	452 000
Driftskostnader administrasjon	8	9 860	10 598	11 000	11 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	313 050	105 740	446 000	488 000
Andre kostnader	10	9 291	6 880	5 000	5 000
Andel driftskostnader i sameie	3	340 600	293 906	404 000	419 000
Sum driftskostnader		2 243 620	1 902 486	2 447 000	2 737 000
Driftsresultat		3 244 812	3 339 621	2 993 000	2 966 000
Finansposter					
Renteinntekter		111 717	54 758	30 000	30 000
Andel renteinntekter i sameie	3	4 440	3 533	0	0
Rentekostnader		-1 007 499	-1 083 738	-1 069 071	-1 115 000
Andel rentekostnader i sameie	3	-111	-8	0	0
Netto finansposter		-891 454	-1 025 455	-1 039 071	-1 085 000
Arets resultat		2 353 358	2 314 166	1 953 929	1 881 000
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital		2 353 358	2 314 166	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 353 358	2 314 166	0	0

Balanse 2008 Badebakken Borettslag

	Note	2008	2007
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11	4 619 994	4 619 994
Bygninger	11	79 317 900	79 317 900
Andeler anleggsmiddel i sameie	3	154 035	170 537
Andre driftsmidler	11	3 084 855	3 103 311
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	12	561 953	529 843
Sum anleggsmidler		87 738 737	87 741 585
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		55 619	23 630
Kundefordringer		-162	0
Fordringer på Usbl		1 624 591	1 334 886
Erstatningsmessige skader		0	65 298
Andre kortsiktige fordringer		183 848	169 296
Andel omløpsmidler i sameie	3	176 262	116 343
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		3 000	3 000
Sum omløpsmidler		2 043 158	1 712 453
SUM EIENDELER		89 781 895	89 454 038

Balanse 2008 Badebakken Borettslag

	Note	2008	2007
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 151 836	19 798 478
Sum opptjent egenkapital		22 151 836	19 798 478
Sum egenkapital	15	22 160 236	19 806 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	24 503 753	26 520 735
Annen langsiktig gjeld	13, 14	1 707 577	1 841 779
Innskuddskapital		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		67 034 459	69 185 643
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		317 147	202 467
Annen kortsiktig gjeld		226 848	218 936
Andel kortsiktig gjeld i sameie	3	43 206	40 114
Sum kortsiktig gjeld		587 201	461 517
Sum gjeld		67 621 660	69 647 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 781 895	89 454 038
Pantstillelser	11	67 034 459	69 185 643

Oslo 31.12.08

Lillevi Hopstad /s/

Boligbyggelaget Usbl

Autorisert regnskapsførerselskap

Oslo, 15. april 2009

Saeed Hozori /s/
Leder

Hilde Fallet /s/
Styremedlem

Kristian Næss /s/
Styremedlem

Durdana Rashid /s/
Styremedlem

Roger Bjugn /s/
Styremedlem

Note 0 - 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 anleggsmidler/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 antatte 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 1 - Innkrevde felleskostnader

	2008	2007
Innkrevde felleskostnader	5 263 056	5 012 496
Leietillegg balkonger	176 016	176 016
Sum	5 439 072	5 188 512

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2008	2007
Nøkkelsalg	0	4 595
Andre driftsinntekter	360	0
Sum	360	4 595

Note 3 - Andeler i driftssameie

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

Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Personalkostnader

	2008	2007
Arbeidsgiveravgift	14 100	12 126
Sum	14 100	12 126

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

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

Note 5 - Revisjonshonorar

	2008	2007
Revisjonshonorar	6 675	5 775
Sum	6 675	5 775

Note 6 - Andre honorar

	2008	2007
Tilleggstjenester forretningsfører	7 449	5 575
Juridisk honorar Usbl	0	4 875
Teknisk honorar	-7 100	9 625
Teknisk honorar Usbl	19 600	35 200
Sum	19 949	55 275

Note 7 - Andre driftskostnader eiendom

	2008	2007
Renhold, sanitærartikler	9 106	0
Trappevask v/byrå	100 884	94 493
Containerleie/tømming	18 735	22 399
Matteleie	26 839	17 447
Verktøy og redskaper	947	3 706
Møbler/utstyr etc. til felleslokaler	22 025	8 830
Nøkler, låser o.l.	3 140	0
Driftsmateriell	597	43 810
Program- og opphavsrettskostnader	121 922	89 428
Sum	304 195	280 112

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2008	2007
Kontorrekvisita	1 408	2 265
IT-rekvisita	0	249
Trykksaker generelle	5 180	4 777
Kopiering	0	797
Internett	1 270	538
Porto	2 002	1 972
Sum	9 860	10 598

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2008	2007
Vedlikehold bygg	48 745	8 985
Vedlikehold VVS	7 584	15 471
Vedlikehold elektro	17 717	4 327
Vedlikehold fellesanlegg	0	4 538
Andre vedlikeholdskostnader	2 297	4 987
Vedlikehold heiser	49 844	51 767
Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	53 154	1 848
Egenandel forsikring	12 000	0
Malerarbeider	48 470	0
Snekkerarbeid	0	6 025
Glassarbeid/Vindu	12 321	0
Fasade/balkonger	10 563	0
Tak/blikkenslagerarbeid	35 648	0
Garasjeporter/inngangsdører	12 154	7 793
Vedlikehold dører	2 557	0
Sum	313 050	105 740

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 10 - Andre kostnader

	2008	2007
Gaver	235	1 947
Fellesarrangement	2 403	983
Kurs for tillitsvalgte i brl	4 933	3 200
Betalingskostnader	1 720	750
Sum	9 291	6 880

Note 11 - Varige driftsmidler

	Grøntanlegg	Boligeiendommer(inkl.tomt)	Tomter/eiendom	Balkonger	Total
Anskaffet år	2006	1988	1988	2005	
Antatt levetid	20				
Opprinnelig kostpris	369 066	79 317 904	4 619 994	2 752 094	87 059 058
+ nyanskaffet i året	0	0	0	0	0
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0	0	0	0
Kostpris 31.12	369 066	79 317 904	4 619 994	2 752 094	87 059 058
Samlet avskrivning 01.01	17 849	0	0	0	17 849
+ avskrivninger i år	18 453	0	0	0	18 453
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	36 302	0	0	0	36 302
Bokført verdi pr. 31.12	332 764	79 317 904	4 619 994	2 752 094	87 022 756

Eiendommens ligningsverdi pr 31.12. utgjør kr. 39 422 852,-.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i "if..." skadeforsikring. Polise nr.: 3061179.

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

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 67 034 459,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr. 87 022 756.

Note 12 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Boligbyggelaget Usbl
Låne nummer:	11947823 8	11948107 5	11948109 1	11948400 4	10008
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2005	2005	2005	2005	2005
Rentesats:	3.7 %	3.7 %	3.7 %	3.7 %	3.5 %
Beregnet innfridd:	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.04.2019	31.12.2020
Opprinnelig lånebeløp:	7 544 480	9 807 825	9 913 089	3 072 501	2 051 233
Lånesaldo 01.01:	6 590 674	8 567 884	8 659 843	2 702 334	1 841 779
Avdrag i perioden:	503 989	655 183	662 214	195 596	57 152
Lånesaldo 31.12:	6 086 685	7 912 701	7 997 629	2 506 738	1 784 627

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.

Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for pantelikret gjeld.

Note 14 - Annen langsiktig gjeld

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital pr. 01.01	Andre endringer	Årets resultat	Egenkapital pr. 31.12
Innskutt egenkapital	8 400	0	0	8 400
Annen egenkapital	19 798 478	0	2 353 358	22 151 836
Sum egenkapital	19 806 878	0	2 353 358	22 160 236

BUDSJETT 2009

Budsjettet for 2009 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 (Bjølse Servicesentral).

Personalkostnader

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

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i en økning på ca 3 % 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
Tekniske 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 3 % i 2009.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med økning på 10 % fra 01.07.2009. (Det er foreløpig ikke tatt endelig stilling til nivået på økningen, men det vurderes en økning på mellom 5 % og 15 %).

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Kontingent Usbl

Kontingenten er øket fra kr. 175,- til kr 225,- pr. andel.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 9,3 % i forsikringspremien for 2009.

For frittstående boligselskap budsjetteres forsikringspremie til Husleiefondet her. Fordi Badebakken borettslag er tilknyttet Usbl betaler Usbl forsikringspremien til fondet for borettslaget.

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 4 %.

Andre driftskostnader eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Reparasjoner og vedlikehold

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(Bjølens Servicesentral).

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 budsjettet med et rentenivå på 6,3 % for husbanklån og 7,5 % for øvrige lån i 2009. Avdrag på lån (kr 2.092.862,- .. i 2009.) vil kun framkomme som reduksjon av langsiktig gjeld i balansen. I tillegg til nevnte avdrag har borettslaget et balkonglån i Usbl som betjenes av andelseiere som har balkong(avdrag kr. 122.005,- i 2009).

Regulering av innbetaling til felleskostnader

Såfremt boligselskapet ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjettramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere innbetaling av felleskostnadene fra 01.07.2009.

Oslo den 31. desember 2008

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Ellen Simonsen /s/
Regnskapsansvarlig

Ellen Nedregård Isaksen /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 12

Dir.tlf: 22 98 79 21

e-post: ellen.simonsen@usbl.no

e-post: ellen.isaksen@usbl.no

HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG

(Sist endret på generalforsamling 3. mai 2007)

1. INNLEDNING

Hver beboer plikter å påse at han, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, eller gir adgang til bygningene, holder ro og orden slik at det ikke voldes ulempe eller ubehag for andre beboere.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 22.00 - 07.00 skal det være nattero i boligene og på borettslagets område. I dette tidsrommet skal det ikke spilles på instrumenter, nyttes støyende høyttalere eller forårsakes annen støy som sjenerer øvrige boliger.

- a) Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet etter kl. 22.00, skal beboerne av tilstøtende boliger forespørres.
- b) Utgangsdørene i blokkene/garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.
- c) NØDUTGANG - Maridalsvn. 236 (hus 5): Nødutgang (vindeltrapp) i hus 5 skal bare benyttes som rømningsvei i nødstilfeller.
- d) Inngangspartiene er fellesareal som skal passe for alle beboere i ulike livsfaser. I tillegg skal inngangspartiet være slik at rengjøringen kan foregå på best mulig effektiv måte og slik at det er en sikker rømningsvei. Inngangspartiene skal derfor være mest mulig nøytrale og ryddige og sykler og annet utstyr skal ikke plasseres i inngangspartiet. Dog tillates en barnevogn pr. barn plassert i gangpartiet.

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

3. HUSDYRHOLD

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

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

4. RENHOLD

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

5. DUGNADER

Alle beboere har plikt til å delta på dugnader.

6. FELLESAREALET

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

7. FELLESROMMET

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

8. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøyer som bil, motorsykkel, osv. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler utover dette. Det er derfor ikke tillatt å sette opp hyller eller på annen måte oppbevare ting i garasjen. Det er heller ikke tillatt å parkere biler som kan karakteriseres som vrak. Det er imidlertid tillatt for bileier å oppbevare ett sett med bildekk, dvs. 4 dekk, på egen garasjeplass.

9. 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 baderom skal styret få skriftlig melding slik at arbeidet kan kontrolleres. Vi gjør oppmerksom på at styret har inspeksjonsrett i leilighetene og kan pålegge beboer å utføre nødvendig vedlikehold. Beboere er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold, og også for følgeskader på naboens leilighet som følge av manglende vedlikehold.
- e) Som husordensregler gjelder også særskilte tekniske bestemmelser (f. eks. Bygningsforskriftene), bestemmelser som byggefirmaer eller leverandører måtte gi når det gjelder bruk av bygningsmateriell innendørs, samt for ventilasjonssystemer, våtrom, vann, klosetterm fellesantenneanlegg, tekniske installasjoner o.l.
- f) **Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.**

10. 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.

11. ENDRINGER, RETTELSE OG TILLEGG

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

12. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

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

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

13. GRILLING

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

Vedlegg 1 til Husordensreglene for Badebakken borettslag

Regler for utleie av fellesrommet i Maridalsveien 242

Generelt

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

Leietaker har ansvar for at reglene overholdes.

Betingelser for utleie

- > Det er ikke anledning til å spille musikk etter kl. 20.00.
- > Det skal være stille, etter husordensreglene, kl. 22.00.
- > Lokalet skal være stengt, og tømt for folk for kl. 23.00. Det er ikke tillatt å overnatte i lokalet.
- > Det skal ikke oppholde seg personer i oppgangene i forbindelse med tilstelninger i fellesrommet.
- > Leietaker skal ha kontroll på hvem som slippes inn i fellesrommet
- > Det er leietakers eget ansvar å ha med det som er nødvendig, herunder toalett-papir og lignende.
- > Leietaker må selv sette på varmen i rommet. Termostaten settes til 10 grader etter bruk.
- > Det finnes noe servise på kjøkkenet. Leietaker kan benytte dette, men er da ansvarlig for å vaske det i oppvaskmaskinen, og rydde det på plass i skapene.
- > Leietaker skal rengjøre rommet med tilhørende toaletter, gang og kjøkken etter bruk. Det finnes støvsuger, bøtter og oppvaskmaskin. Kluter, håndduker, vaskemidler og lignende som er nødvendig for å gjøre rent, må leietaker ta med selv.
- > Dersom leietaker finner at rommet ikke er i forventet stand, må dette meldes fra til utleieansvarlig så fort som mulig.
- > Ventilasjonsanlegget skal kun benyttes på laveste hastighet. Leietaker må påse at ventiler over vinduene er åpne.

Ansvar

Leietaker er ansvarlig for eventuelle skader på inventar eller fast utstyr.

Pris/Depositum

Fellesrommet leies ut for kr. 100,- til beboere i borettslaget. Det skal på forhånd betales kr. 500,- i depositum.

Ved signering bekrefter leietaker aksept av reglene som gjelder for leie av fellesrommet.

.....
Dato

.....
Sign.

Vedtekter

for

Badebakken borettslag Org nr 943 792 755

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

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også 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 oppfylder 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 tvangsfullbyrdslovens 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 loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

SAMEIET BJØLSEN SERVICESENTRAL Styrets årsmelding for 2008

Styret har fra konstituerende møte 2008 bestått av:

Dennis Gundersen	Styreleder	Turtergården
Hanne Isdal	Økonomiansvarlig	Grønnegården
Nina Holmengen	Sekretær	Opsahlgården
Jakub Godzimirski	Styremedlem	Olsengården
Kristian Næss	Styremedlem	Badebakken
Susanne Krag	Styremedlem	Japan

Sameiestyret har som formål å administrere driften av sameiet Bjølsen Servicesentral.

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 – kontrakt utløp oktober 2008), 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 550 arbeidstimer hvert år hos de eksterne oppdragsgiverne.

Styrets arbeidssituasjon

Styret gjennomførte 6 styremøter i løpet av 2008. Det er gjennomført et årsmøte. Styret har arbeidsgiver- og personalansvar for de ansatte ved Bjølsen Servicesentral. Et styremedlem har fungert som økonomiansvarlig og garasje/parkeringsansvarlig. Et styremedlem har fungert som sekretær. Styreleder har fungert som personalansvarlig frem til nyttår. Denne har kunnet gjennomføre medarbeidersamtaler med de ansatte.

Sameiets styre bestod av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Sameiet har 3 ansatte, alle er menn. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved nyansettelser i sameiet. Valg av tillitsvalgte står utenfor styrets kontroll da dette utføres av sameierne.

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 2008 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 tjenstepensjon (OTP) for ansatte fra 1. januar 2006 har sameiet på anbefaling fra USBL tjenstepensjonsordning 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 1 172 536, ca 500 000 bedre enn budsjettet. Underskuddet dekkes av sameierne etter gjeldende fordelingsnøkkel. Driftsinntektene fra andre enn eierne ble 2008 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 og eventuelt justering av arbeidsrutiner og instruksjer, HMS-gjennomgang herunder en sikkerhetsgjennomgang av arbeidsplassen, og utarbeidelse av vedlikeholdsplan for garasjeanleggene. 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 412,50 inkl mva, mens oppdrag utover vanlig vaktmestertjeneste for eierborettslagene har timeprisen 330 kroner.

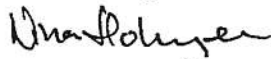
En vurdering gjort av revisor for Gamle Oslo Servicesentral viser at endringer i lover og forskrifter medfører at eksterne momspliktige oppdrag kan medføre at sameiets eiere må betale moms på hele driften, en merkostnad på over kr 350 000 per år. Saken er ikke endelig bestemt av skattemyndigheten. Opprettelse av aksjeselskap er derfor lagt på is inntil forholdene er endelig utredet.

Oslo 4. Mars 2009


Dennis Gundersen



Nina Holmengen



Susanne Krag



Kristian Næss



Jakub Godzimirski



Hanne Isdal



Til årsmøtet i
Bjølser Servicesentral

REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølser Servicesentral for regnskapsåret 2008, som viser et underskudd på kr 1.172.536. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av årets underskudd. 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.

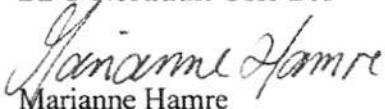
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig 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 2008 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, 17. mars 2009

BDO Noraudit Oslo DA



Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

ÅRSOPPGJØR

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Driftsinntekter:					
Andre driftsinntekter		200 000	200 000	0	0
Sum driftsinntekter		200 000	200 000	0	0
Driftskostnader:					
Personalkostnader	2	1 013 057	843 166	1 120 000	1 164 000
Styrehonorar		43 000	38 500	43 000	44 000
Avskrivninger	8	67 356	67 352	67 000	67 000
Revisjonshonorar	3	5 000	8 313	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		90 684	72 097	68 000	97 000
Andre honorarer		0	0	20 000	0
Forsikringspremier		4 929	4 705	9 000	10 000
Andre driftskostnader eiendom	4	92 761	100 543	209 000	215 000
Driftskostnader administrasjon	5	32 727	17 645	19 000	20 000
Reparasjoner og vedlikehold	6	8 975	11 903	27 000	28 000
Andre kostnader	7	31 713	35 393	57 000	58 000
Sum driftskostnader		1 390 203	1 199 616	1 647 000	1 711 000
Driftsresultat		-1 190 203	-999 616	-1 647 000	-1 711 000
Finansposter:					
Renteinntekter		18 121	14 421	0	0
Rentekostnader		454	34	0	0
Netto finansposter		17 667	14 387	0	0
Ordinært resultat før skatt		-1 172 536	-985 229	-1 647 000	-1 711 000
Ordinært resultat		-1 172 536	-985 229	-1 647 000	-1 711 000
Årets resultat		-1 172 536	-985 229	-1 647 000	-1 711 000
Overføringer og disponeringer		1 172 536	985 229	0	0

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2008	2007
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler:			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	8	527 074	527 074
Andre driftsmidler	8	101 641	168 997
Finansielle anleggsmidler:			
Sum anleggsmidler		628 715	696 071
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Kundefordringer		22 580	0
Fordringer på Usbl		285 195	267 674
Andre kortsiktige fordringer		408 349	208 813
Investeringer:			
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		3 000	3 000
Sum omløpsmidler		719 124	479 487
Sum eiendeler		1 347 839	1 175 558

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2008	2007
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt kapital:			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital		1 171 489	1 006 900
Sum opptjent egenkapital		1 171 489	1 006 900
Sum egenkapital	9	1 171 489	1 006 900
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser:			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		35 557	65 091
Skyldig off.myndigheter		49 218	12 528
Annen kortsiktig gjeld		91 576	91 039
Sum kortsiktig gjeld		176 350	168 658
Sum gjeld		176 350	168 658
Sum egenkapital og gjeld		1 347 839	1 175 558

Oslo, 31.desember 2008/4. mars 2009

Boligbyggelaget Usbl

Styret i BJØLSEN SERVICESENTRAL

Sissel Rian /s/
 Nina Holmengen /s/
 Susanne Krag /s/
 Kristian Næss /s/
 Jakub Godzimirski /s/
 Hanne Isdal /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 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 tilfredstiller kravene i denne lov.

Note: 3 Revisjonshonorar

Kostnadsførte revisjonshonorar utgjør (tall inkl. mva)	5000
--	------

Note: 4 Andre driftskostnader eiendom

Andre leiekostnader	2 716
Containerleie/tømming	9 068
Driftskostn. bil, traktor m.m.	11 229
Driftsmateriell	30 527
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 805
Nøkler, låser o.l.	11 438
Renhold, sanitærartikler	2 148
Snømåking, strøing	4 152
Verktøy og redskaper	4 880
Sum andre driftskostnader eiendom	84 961

ÅRSOPPGJØR

Note: 5 Driftskostnader adm.

Internett	4 932
IT utstyr	5 115
Kontorrekvisita	9 821
Mobiltelefon	2 943
Møter,div tillitsvalgte	2 508
Porto	392
Programvare (standardvare)	799
Telefon/sentralbord	3 494
Trykksaker generelle	2 723
Sum driftskostnader adm.	32 727

Note: 6 Rep. og vedlikehold

Andre reparasjoner og vedlikehold	372
Snekkerarbeid	7 650
Vedlikehold elektro	954
Vedlikehold VVS	-1
Sum rep. og vedlikehold	8 975

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

Note: 7 Andre kostnader

Betalingskostnader	2 250
Leiekostnader lokaler	28 608
Omkostninger inkasso	855
Sum andre kostnader	31 713

Note: 8 Andre anleggsmidler (pr. anleggsmiddel)

	Wille 345	Kontorlokale	Total
Anskaffet år	2000	1998	
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	504 527	0	504 527
+ avskrivninger i år	67 352	0	67 352
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	571 879	0	571 879
Bokført verdi pr. 31.12	101 644	527 074	628 718

Note: 9 Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 1.1.	0	1 006 900	1 006 900
Andre endringer	0	1 337 125	1 337 125
Årets resultat	0	-1 172 536	-1 172 536
Egenkapital pr 31.12.	0	1 171 489	1 171 489

ÅRSOPPGJØR

BUDSJETT 2009

Budsjettet for 2009 står i høyre tallkolonne på første side i regnskapet. Det er satt opp med utgangspunkt i det budsjett som ble vedtatt av styret sist høst. For poster hvor en er kjent med nye og endelige tall, og dette ga vesentlige avvik, er budsjettet justert.

Andre driftsinntekter

Det er budsjettet 0 i andre driftsinntekter, jfr usikkerhet rundt organisasjonsmodell.

Personalkostnader

Lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m. er beregnet økt med ca 4 %. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettet i h t forventet forbruk i 2009. Under denne posten belastes også kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettet 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 budsjettet med en økning på ca 2,5 % i 2009.

Forretningsførerhonorar

Budsjettet med en varslet økning på 10% med virkning fra 01.07.2009.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstenester fra forretningsfører.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettet med en økning på 9,3 % i forsikringspremien for 2009.

Energikostnader

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettet 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.

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 fellesarrangementer i selskapet, lokalleie, kurs for tillitsvalgte, gaver, økologi- og miljøtiltak, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.

Andel driftskostnader i sameie

Her budsjetteres selskapets 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 budsjettet med et rentenivå på 5,5 % for husbanklån og 6,5 % for øvrige lån i 2009.

Oslo den 31. desember 2008/17. februar 2009

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

BJØLSEN GARASJESAMEIE Styrets årsmelding for 2008

Styret har fra konstituerende møte 2008 bestått av:

Dennis Gundersen	Styreleder	Turtergården
Hanne Isdal	Økonomiansvarlig	Grønnegården
Nina Holmengen	Sekretær	Opsahlgården
Jakub Godzimirski	Styremedlem	Olsengården
Susanne Krag	Styremedlem	Japan

Sameiestyret har som formål å administrere driften av sameiet Bjølsen Garasjesameie.

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 6 styremøter i løpet av 2008. Det er gjennomført årsmøte. Et styremedlem har fungert som økonomiansvarlig og garasje/parkeringsansvarlig. Et styremedlem har fungert som sekretær.

Sameiets styre bestod av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Sameiet har 3 ansatte, alle er menn. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling, men valg av tillitsvalgte står utenfor styrets kontroll da dette utføres av sameierne.

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. Månedssleie 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 månedssleie 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 %

Ansatte

Bjølsen Garasjesameie har ikke egne ansatte, men leier arbeidskraft av Bjølsen Servicesentral.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets resultatregnskap viser et overskudd på kr 407 575,- . Styret foreslår at overskuddet overføres til eierne etter gjeldende fordelingsnøkkel hvor det vil dekke årets avdrag på lån. Lånet vil være nedbetalt i løpet av regnskapsåret 2009 dersom nåværende nedbetalingsplan følges. Resterende avdrag er 371 464 kroner. I løpet av 2009 vil styret utrede behovet for avsetninger mht kommende vedlikeholdsbehov, inkl. oppussing av anleggene i Japan og Olsengården til samme standard som garasjen under Turtergården.

Leien for garasjeplasser for egne beboere forblir uendret i 2009 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 2009. 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 garasjeplass om at disse plassene er beregnet på kjøretøy. Plassering av andre gjenstander enn kjøretøy og ett sett ekstra hjul 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, 4. mars 2009

Dennis Gundersen

Nina Holmengen

Susanne Krag

Jakub Godzimirski

Hanne Isdal

Om Høyen
Susanne Krag
[Signature]
Hanne Isdal
Sissel Rian

Til årsmøtet i
Bjølsen Garasjesameie

REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Garasjesameie for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr 407.575. 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 sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

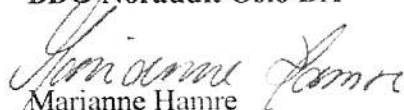
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig 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 2008 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, 17. mars 2009

BDO Noraudit Oslo DA


Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

ÅRSOPPGJØR

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader		728 560	751 690	712 000	1 035 000
<u>Sum driftsinntekter</u>		<u>728 560</u>	<u>751 690</u>	<u>712 000</u>	<u>1 035 000</u>
Driftskostnader:					
Personalkostnader	2	6 063	5 429	6 000	6 000
Styrehonorar		43 000	38 500	43 000	44 000
Revisjonshonorar	3	6 338	5 320	3 000	3 000
Forretningsførerhonorar		52 551	41 779	39 000	56 000
Andre honorarer		0	0	15 000	0
Forsikringspremier		92 832	87 896	125 000	137 000
Energikostnader		46 843	50 380	86 000	90 000
Andre driftskostnader eiendom	4	14 132	11 626	16 000	16 000
Driftskostnader administrasjon		1 881	0	6 000	6 000
Reparasjoner og vedlikehold	5	10 220	22 335	51 000	52 000
Andre kostnader	6	2 327	539	2 000	2 000
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>276 187</u>	<u>263 803</u>	<u>392 000</u>	<u>412 000</u>
<u>Driftsresultat</u>		<u>452 373</u>	<u>487 887</u>	<u>320 000</u>	<u>623 000</u>
Finansposter:					
Renteinntekter		1 219	581	0	0
Rentekostnader		46 017	58 134	83 000	26 000
<u>Netto finansposter</u>		<u>-44 798</u>	<u>-57 553</u>	<u>-83 000</u>	<u>-26 000</u>
Ordinært resultat før skatt		407 575	430 334	237 000	597 000
Ordinært resultat		407 575	430 334	237 000	597 000
<u>Årets resultat</u>		<u>407 575</u>	<u>430 334</u>	<u>237 000</u>	<u>597 000</u>
Overføringer og disponeringer		-407 575	-430 334	0	0

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2008	2007
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler:			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	7	9 712 833	9 712 833
Finansielle anleggsmidler:			
<u>Sum anleggsmidler</u>		<u>9 712 833</u>	<u>9 712 833</u>
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		24 878	10 370
Fordringer på Usbl		30	514
Investeringer:			
Bankinnskudd og kontanter:			
<u>Sum omløpsmidler</u>		<u>24 908</u>	<u>10 884</u>
<u>Sum eiendeler</u>		<u>9 737 740</u>	<u>9 723 717</u>

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2008	2007
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt kapital:			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital		9 155 721	8 749 846
Sum opptjent egenkapital		9 155 721	8 749 846
Sum egenkapital	9	9 155 721	8 749 846
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser:			
Langsiktig gjeld:			
Pantegjeld	8	371 464	743 216
Sum langsiktig gjeld		371 464	743 216
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		1 830	2 268
Annen kortsiktig gjeld		208 725	228 387
Sum kortsiktig gjeld		210 555	230 655
Sum gjeld		582 019	973 871
Sum egenkapital og gjeld		9 737 740	9 723 717

Oslo, 31. desember 2008/4. mars 2009

Boligbyggelaget Usbl

Styret i BJØLSEN GARASJESAMEIE

Hanne Isdal /s/
 Nina Holmengen /s/
 Susanne Krag /s/
 Jakub Godzimirski /s/
 Sissel Rian /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 Personalkostnader

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

Note: 3 Revisjonshonorar

Kostnadsførte revisjonshonorar utgjør (tall inkl. mva)	6338
--	------

Note: 4 Andre driftskostnader eiendom

Driftsmateriell	4 971
Nøkler, låser o.l.	9 161
Sum andre driftskostnader eiendom	14 132

Note: 5 Rep. og vedlikehold

Garasjeporter/inngangsdører	7 918
Vedlikehold elektro	2 302
Sum rep. og vedlikehold	10 220

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

ÅRSOPPGJØR

Note: 6 Andre kostnader

Andre kostnader	420
Betalingskostnader	1 908
Øredifferanse	-1
Sum andre kostnader	2 327

Note: 7 Andre anleggsmidler (pr. anleggsmiddel)

	Garasjer	Total
Anskaffet år	1988	
Antatt levetid		
Opprinnelig kostpris	9 712 833	9 712 833
+ nyanskaffet i året	0	0
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0
Kostpris 31.12	9 712 833	9 712 833
Samlet avskrivning 01.01	0	0
+ avskrivninger i år	0	0
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	0	0
Bokført verdi pr. 31.12	9 712 833	9 712 833

Note: 8 Langsiktig gjeld

Navn	Lånenr	Rente %	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag nedbetalt i år	SaldoUB
Nordea	74325	6,80	1997	5 111 550	743216	371752	371464
Sum				5 111 550	743216	371752	371464

Serielån i Nordea, opprinnelig fra 1997. Planlagt nedbetalt i 2009.

Note: 9 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 1.1.	8 749 846	8 749 846
Andre endringer	-1700	-1700
Årets resultat	407 575	407 575
Egenkapital pr 31.12.	9 155 721	9 155 721

ÅRSOPPGJØR

BUDSJETT 2009

Budsjettet for 2009 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(garasjeleie) er budsjettet med økninger angitt av styret i Garasjesameiet.

Personalkostnader

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

Styrehonorar

Honoraret er budsjettet 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 budsjettet med en økning på ca 2,5 % i 2009.

Forretningsførerhonorar

Budsjettet i h t varslet økning på ca 10%.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettet med en økning på 9,3 % i forsikringspremien for 2009.

Energikostnader

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettet 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.

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 fellesarrangementer i selskapet, lokalleie, kurs for tillitsvalgte, gaver, økologi- og miljøtiltak, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.

Andel driftskostnader i sameie

Her budsjetteres selskapets 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 2009. Avdrag på lån (kr. 371.464,- i 2009) vil kun framkomme som reduksjon av langsiktig gjeld i balansen. Lånet vil være nedbetalt pr 31.12.2009.

Regulering av innbetaling til felleskostnader

Såfremt selskapet 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 1.7.2009.

Oslo den 31. desember 2008/17. februar 2009

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Ellen Simonsen /s/
Regnskapsansvarlig

Ellen Nedregård Isaksen /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 12

Dir.tlf: 22 98 79 21

e-post: ellen.simonsen@usbl.no

e-post: ellen.isaksen@usbl.no