



Innkalling 2010

til ordinær generalforsamling



Onsdag 5. mai 2010 kl 18.30
i fellesrommet i Maridalsveien 242

Badebakken borettslag
Årsmelding/Resultatregnskap


usbbl
Boligbyggelaget

BADEBAKKEN BORETTSLAG

INNHOLDSFORTEGNELSE

| | | | |
|--|---------|------|---------|
| SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 5. MAI 2010 | | SIDE | 1 – 4 |
| ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2009 | | SIDE | 5 – 8 |
| REVISJONSBERETNING | | SIDE | 9 |
| ÅRSREGNSKAP FOR 2009 MED NOTER / BUDSJETT 2010 | | | |
| - Årsregnskap 2009 og budsjett 2009 | | SIDE | 10 – 13 |
| - Noter til årsregnskap 2009 | | SIDE | 14 – 18 |
| - Opplysninger om selskapet, forsikring mm. | note 11 | SIDE | 17 |
| - Opplysninger om selskapets lån | note 13 | SIDE | 18 |
| - Egenkapital | note 14 | SIDE | 18 |
| BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2010 | | SIDE | 19 – 20 |
| ÅRSMELDING OG REGNSKAP BJØLSEN SERVICESENTRAL | | SIDE | 21 – 32 |
| GJELDENE HUSORDENSREGLER | | SIDE | 33 – 36 |
| VEDTEKTER | | SIDE | 37 – 44 |

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag.

Tid og sted: Onsdag 5. mai 2010 kl 18.30 i Fellesrommet i 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 2010

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

6. Valg

Oslo, den 16. april 2010

BADEBAKKEN BORETTSLAG

STYRET

VEDLAGTE NAVNESEDDEL FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 5. mai 2010:

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 2009 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2009 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2009, som viser et overskudd på kr 2.135 712,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2010

Budsjett for 2010 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 Inngå avtale med Lynet Internett AS om leveranse av bredbånd
Forslagsstiller: Alice B. Andersen og Petter Kleven, Maridalsveien 236

Forslagsstillers begrunnelse

Vi, og helt sikker flere med oss, er ikke fornøyd med det bredbåndstilbudet som er tilgjengelig via dagens infrastruktur som f. eks telefonlinjer og kabel-TV. Denne infrastrukturen er laget for helt andre formål enn bredbånd, og det er derfor begrenset hvor mye bredbåndskapasitet man klarer å få ut av disse nettene. Løsningen er fibernett. Fibernett er en infrastruktur som bygges ut nettopp for å distribuere bredbånd. Fibernett vil gi mange ganger så raskt bredbånd og bedre stabilitet, uten at dette trenger å koste mer enn dagens løsninger. Vi har sjekket en del rundt med forskjellige leverandører, og kommet frem til at Lynet Internett AS har den løsningen som passer best for oss. Mange fibernettleverandører krever at vi sier opp eksisterende avtaler om kabel-TV. Lynet krever ikke dette. Det er heller ingen installasjonskostnader som må dekkes av fellesskapet. Fibernett blir kun installert i de leilighetene som har bestilt fibernett. Andre leiligheter vil ikke merke noe til

dette. I følge Post- og Teletilsynets offisielle prisoversikt for bredbånd, Telepriser.no, er Lynet offisielt billigst på bredbånd i Oslo. De har også det raskeste bredbåndet.

Fibernet er fremtidens bredbånd, og blir bare mer og mer utbredt. Etter hvert som behovet for båndbredde øker, vil man etter vår mening være nødt til å gå over til fibernet, og vi ser ingen grunn til å vente.

Vi brenner sterkt for dette, og ber om at følgende blir tatt opp på neste ordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret kan inngå avtale med Lynet Internett AS om leveranse av bredbånd over fibernet.

Styrets vurdering:

Beboere kan i dag få internett fra flere hundre tilbydere, inkludert fibertilgang fra Bredbåndsservice. Styret har gjort forslagstiller oppmerksom på at vi har fibernet i bygget i dag og at Bredbåndsservice (tidligere Bredbåndsfabrikken) kan levere konkurransedyktige priser på internett. Bredbåndsservice kan levere opptil 100 mbit synkron datahastighet noe som tilsvarer hastigheter fra andre leverandører som f.eks. Lynet Internett AS, Lyse, Easynet AS, Dataguard med flere. Styret er også klar over at prisene på Telepriser.no stadig er i endring og at "offisielt billigst" vil variere over tid. Styret ser det derfor som lite hensiktsmessig bruk av styrets tid at det skal jobbes for å få til et konkret nytt tilbud til beboere da det er hundrevis av tilbud tilgjengelig med dagens tilknytning. På bakgrunn av dette anbefaler ikke styret forslaget fremmet av Alice B. Andersen og Petter Kleven.

5.2 Tillegg til husordensregler for Badebakken borettslag, punkt 9 d:

Forslagsstiller: styret

Styret har vurdert det slik at borettslaget er best tjent med at rehabilitering av badet utføres forskriftsmessig slik at vannskader reduseres. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av sluk og felles rørføringer og styret ser det derfor som viktig at borettslaget jobber pro-aktivt for at beboere skifter sluket når badet gjennomgår en total oppussing. En økonomisk støtte for utskifting av sluk kan være viktig for å sørge for at sluk fungerer med dagens krav til våtrom. Den økonomiske støtten er ikke ment som en rabatt borettslaget gir beboer ved oppussing av badet, men et tiltak for å sørge for at sluket blir byttet der dette er nødvendig. Styret mener at et slikt tiltak vil sørge for at sluk i badet blir byttet forskriftsmessig og av kvalifisert fagpersonell.

Styret foreslår derfor at følgende tekst legges til under husordensreglenes punkt 9 d:

Dersom det i forbindelse med oppussing av bad er nødvendig å skifte ut gammelt sluk, kan andelseier få dekket utgifter til nytt sluk opp til et

maksimumsbeløp fastsatt av styret. Det forutsettes at arbeidet er utført forskriftsmessig og av kvalifiserte fagfolk. Styret må informeres før arbeider igangsettes, og søknad om refusjon må vedlegges dokumentasjon på utgifter og utført arbeid. Styret kan kreve visuell inspeksjon av badet før søknaden innvilges.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om endring av husordensregler punkt 9 d.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 6.1 Valg av leder for 2 år.
- 6.2 Valg av 3 medlemmer til styret, 1 for 2 år og 2 for 1 år.
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret for 1 år.
- 6.4 Valg av 1 styremedlem og 1 varamedlem til Bjølsen Servicesentral. Styret ber om fullmakt til å utpeke representant.
- 6.5 Valg av valgkomité.

901 Badebakken Borettslag**ÅRSMELDING 2009**

Styret besto etter ordinær generalforsamling 2009 av følgende representanter:

| | Navn | Adresse |
|-------------|----------------|------------------------------|
| Leder | Saeed Hozori | Maridalsveien 234, 0467 OSLO |
| Styremedlem | Øyvind Hoftun | Maridalsveien 234, 0467 OSLO |
| Styremedlem | Hilde Fallet | Maridalsveien 242, 0467 OSLO |
| Styremedlem | Durdana Rashid | Maridalsveien 236, 0467 OSLO |
| Styremedlem | Jim Thorsen | Maridalsveien 236, 0467 OSLO |
| Varamedlem | Øystein Bakke | Maridalsveien 242, 0467 OSLO |
| Varamedlem | Elin Svarstad | Maridalsveien 236, 0467 OSLO |

Etter ekstraordinær generalforsamling 19.10.2009 har styret bestått av følgende representanter:

| | Navn | Adresse |
|-------------|----------------|------------------------------|
| Leder | Jim Thorsen | Maridalsveien 236, 0467 OSLO |
| Styremedlem | Øyvind Hoftun | Maridalsveien 234, 0467 OSLO |
| Styremedlem | Hilde Fallet | Maridalsveien 242, 0467 OSLO |
| Styremedlem | Durdana Rashid | Maridalsveien 236, 0467 OSLO |
| Varamedlem | Øystein Bakke | Maridalsveien 242, 0467 OSLO |
| Varamedlem | Elin Svarstad | Maridalsveien 236, 0467 OSLO |

I konstituerende styremøte samme dato ble det vedtatt at varamedlem Øystein Bakke skulle fungere som nestleder.

Selskapets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelse av leiligheter:

8 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating:

Totalt 3 leiligheter er registrert bruksoverlatt pr 31.12.

Juridiske andelseiere:

Selskapet har pr 31.12. 7 juridiske andelseiere.

Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 943 792 755. Det er 84 leiligheter og ingen næringslokaler i selskapet.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring:

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If skadeforsikring. Polisenummer: 3061179. Forsikringssum er kr 285.209.700. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 2.135.712. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder hovedsakelig avdrag på lån som utgjør kr 2.247.313 i 2009. Disponible midler er redusert med 94.729 kroner, og utgjør ved utløpet av året kr 1.361.228. 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 selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

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

Styrets arbeid:

Styret har i perioden 1. januar 2009 – 31. desember 2009 hatt 17 styremøter og 5 ekstraordinære styremøter. Styret behandlet i denne perioden 130 saker.

Styret avholdt en ekstraordinær generalforsamling 19.10.2009. Styreleder Saeed Hozori solgte sin leilighet og flyttet fra borettslaget høsten 2009. Jim Thorsen ble valgt som ny styreleder fra 19.10.2009.

Styret har jobbet med følgende hovedsaker i året som gikk:

Oppløsning av Bjølsen servicesentral

Styret har jobbet med avvikling av vår vaktmestertjeneste i sameiet Bjølsen Servicesentral. Etter ekstraordinær generalforsamling den 19. oktober 2009 ble det vedtatt at Badebakken borettslag trekker seg ut av vaktmestersameiet og krever sin andel utløst eller sameiet oppløst. Styrets representant i Bjølsen servicesentral, Jim Thorsen, har jobbet for å få til en snarlig avvikling av vårt eierskap i vaktmestersameiet. De andre borettslagene i vaktmestersameiet ønsket ikke å kjøpe ut Badebakken, og vaktmestersameiets styre besluttet derfor å gå til en oppløsning av sameiet. Vaktmestere i vaktmestersameiet ble sagt opp 1. januar 2010. Sameiet er offisielt oppløst så snart vaktmestersameiet ikke lenger har arbeidsgiveransvar, og alle eiendeler er solgt og verdier fordelt. Dette vil ta noe tid, men styret i Badebakken borettslag jobber videre med et mål om å få oppløst vaktmestersameiet innen utgangen av 2010.

Ny vaktmestertjeneste

Grunnet avvikling av Bjølsen servicesentral har styret i Badebakken fått inn 5 tilbud på vaktmestertjenester fra eksterne tilbydere. Styret har avholdt befaringer og oppklarende møter med tilbydere. Styret besluttet tilslutt å akseptere tilbudet fra Vaktmester Andersen AS, og fra 1. mai 2010 vil Vaktmester Andersen AS utføre vaktmestertjenester i borettslaget.

Utskifting av heiser (236 og 242)

Etter vedtak på ordinær generalforsamling i mai 2009 har styret jobbet med å få skiftet ut heisene. Styret har fått hjelp til prosjektledelse av Heiskonsulenten AS (OBOS Prosjekt AS). Etter overveielse av tilbudene sammen med Heiskonsulenten AS falt valget på Schindler Stahl Heiser AS (verdens nest største heisleverandør). Heiskonsulenten AS har vært sentral i bl.a. innhenting av tilbud, tilbudssammenstilling, innstilling av tilbud, oppklarende møter, utarbeidelse av kontrakt, kontraktsmøte samt byggemøter hver 14. dag i perioden hvor utskiftingen har funnet sted (våren

2010). Styret har hatt tett kontakt med Heiskonsulenten og Schindler Stahl Heiser AS i alle faser av arbeidet for å sikre en god gjennomføring av prosjektet.

Vannlekkasjer fra vinterhaver

Det har vært vannlekkasjer i flere år knyttet til noen vinterhaver i borettslaget. Spesielt har det vært problemer knyttet til leiligheter i 236. Vannlekkasjene har stort sett opptrådt under kraftig regnvær, ofte også med sterk vind, eller ved stor snøsmelting. Styret besluttet høsten 2009 å utføre et pilotforsøk på et tak i vinterhavene i 236 og et tak i 234. Arbeidet ble utført av ProfilTeam AS og under arbeidene ble det avdekket konstruksjonsfeil som manglende støtteverk, feil fuging og for korte dreneringsrør. Styret har i perioden etter utbedringene i 236 og 234 ikke fått tilbakemeldinger om vannlekkasjer i disse vinterhavene tross dager med regn, vind og snøsmelting. Det virker foreløpig som utbedringene har stoppet vannlekkasjeproblemene. Styret har levert ut et registreringsskjema til alle beboere for å avdekke om det er flere vinterhaver som har problemer med vannlekkasjer. Styret har fått tilbakemelding fra totalt 9 beboere i henholdsvis 232, 234, 236, 240 og 242 om vannlekkasjer i vinterhaver. Styret vil jobbe videre med saken og se om det er flere tak som bør utbedres eller få utført generelt vedlikeholdsarbeid.

Vannlekkasjer i borettslaget

Det ble påvist vannlekkasje i et hovedrør under bakken utenfor/under 234 i mai 2009. Grunnet manglende stoppekran fra hovedinntak i Bergensgata var rørleggerfirmaet (Harald Larsen AS) nødt til å stenge vannet for flere borettslag i området. Rørbruddet ble utbedret og stoppekran ble satt på hovedrør i Bergensgata.

Videre har styret jobbet med en vannlekkasje i bygg 232: leilighet 3. Vannskaden ble dekket av vår bygningsforsikring og ble utbedret av håndverkere i regi av forsikringsselskapet If.

Sammenslåing av leilighet nummer 57 og 58 (240)

Etter vedtak på ordinær generalforsamling i mai 2009 ble vedtektene endret slik at beboere kan slå sammen to andeler. Andelseier av leilighet 57 har kjøpt leilighet nr. 58 og slått disse leilighetene sammen høsten 2009. Det er forventet at alle bygningsmessige arbeider samt sluttbefaring er ferdig innen høsten 2010.

Utbygging av loftsareal i leilighet nummer 11 (232)

Andelseier av leilighet 11 har søkt og fått tillatelse til å kjøpe loftsarealet over sin leilighet samt et av nabolofsarealene, ihht generalforsamlingsvedtak våren 2009. Andelseier jobber fremdeles med saken for å få på plass tegninger, planløsninger etc. før igangsettelse.

Maling og utbedring av ytterdører

Styret har fått samtlige ytterdører og karmen utbedret og malt.

Arbeider med utearealet

Styret har jobbet med gartnerfirmaet Grønt Grep AS for å bedre utemiljøet og grøntarealet. Det er utarbeidet forslag til beplantning utenfor noen inngangspartier, og arbeidet med dette forventes å ha oppstart i mai 2010. Grønt Grep var til stede på dugnaden høsten 2009 hvor de ga opplæring og veiledning i forbindelse med klipping og beskjæring av planter i borettslaget.

Styret har også skiftet porten mellom Ungbobygget og 242 (ut mot Bergensgata) etter at den gamle treporten til stadighet ble ødelagt. En veisperre mellom 240 og 242 er satt opp etter at det over lengre tid ble kjørt inn biler på området. I forbindelse med ulovlig parkering av biler på gårdsplassen så styret seg nødt til å inngå avtale med et parkeringsfirma (A1 Security AS) for å hindre parkering på utearealet. Ved spesielle behov som f.eks. flytting, oppussing o.l. kan en ved henvendelse få parkeringstillatelse (på henvist plass).

Styret har avholdt to dugnader i 2009 (vår og høst).

Parkering av motorsykler

Styret har etter henvendelser fra beboere fått etablert parkeringsplasser for motorsykler i garasjen. Leie for parkeringsplass er satt til 200 kroner pr. mnd og det påløper et etableringsbeløp på kroner 500. Beboere som ønsker en parkeringsplass for motorsykkel kan kontakte styret.

Utarbeidelse av energibesparelser

Styret har hatt samtaler og befaringer med Ing. Baastad AS for å se på mulige energibesparelser i borettslaget (våren 2010). Styret vil jobbe videre med dette i 2010 for å se om vi kan redusere noe av energiutgiftene i borettslaget.

Økonomi

Styret har etter generalforsamlingsvedtak i mai 2009 inngått fastrentetilbud på sine lån i husbanken med fastrente på 3,6% for 5 år. Styret har også tatt opp et nytt lån på 2 millioner til utskifting av heiser i 236 og 240. Lånet har fått en flytende rente (per dags dato: 3,9%) med nedbetalingstid på 25 år. Styret besluttet høsten 2009 å øke husleien med 10% for 2010. Dette skyldes hovedsakelig flere vedlikeholdsarbeider som bør utføres i årene fremover. I tillegg kommer generell prisstigning og betjening av heislån. Flere av vedlikeholdsarbeidene er beskrevet i Bevar-avtalen.

Bevar-avtalen

Styret har som mål de neste årene å følge opp Bevar-avtalen og sikre god drift og vedlikehold av bygningsmassen. Styret har i 2009 bl.a. malt ytterdører samt skiftet utvalgte varmtvannsberedere. Arbeid som bør utføres de nærmeste årene er bl.a.: generelle mur- og pussarbeider, omfuging av dilatasjonsfuger, vedlikehold av panelt fasade, bytte defekte takrenner/takstein, blikkenslagerarbeider rundt ventilasjonsrør/teglstein, maling av vinduskarmer, rensing av ventilasjon og avløp, tilsyn av det elektriske anlegget. For mer utfyllende beskrivelse av arbeider som forventes utført de neste årene viser styret til Bevar-avtalen som ble utlevert mars 2009.

Sted: Oslo,

Dato: 6.4.2010

Jim Thorsen /s/
StyrelederDurdana Rashid /s/
StyremedlemØyvind Hoftun /s/
StyremedlemHilde Fallet /s/
StyremedlemØystein Bakke /s/
Varamedlem



Tel: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no

BDO
Munkedamsveien 45
P.O. Box 1704 Vika
0121 Oslo
Norway

Til generalforsamlingen i
Badebakken Borettslag

REVISJONSBERETNING FOR 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 2.135.712. 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, oppstilling over endringer i disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.


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

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av borettslagets økonomiske stilling og endringer i disponible midler 31. desember 2009 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 8.april 2010

BDO AS - org.nr. 994 855 573


Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

Note - Disponible midler

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 2009 | Regnskap 2008 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| A. Disponible midler IB | 1 455 957 | 1 250 936 |
| <hr/> | | |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 2 135 712 | 2 353 358 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 18 456 | 18 456 |
| Kjøp / salg anleggsmidler | 16 502 | 16 502 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -2 247 313 | -2 151 184 |
| Endringer i andre langsiktige poster | -18 086 | -32 110 |
| B. Årets endring disponible midler | -94 729 | 205 022 |
| C. Disponible midler UB | 1 361 228 | 1 455 957 |

Resultatregnskap 2009 Badebakken Borettslag

| | Note | Regnskap 2009 | Regnskap 2008 | Budsjett 2009 | Budsjett 2010 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 5 702 352 | 5 439 072 | 5 703 000 | 6 255 000 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 162 | 360 | 0 | 0 |
| Andel driftsinntekter | 3 | 11 668 | 49 000 | 0 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 5 714 182 | 5 488 432 | 5 703 000 | 6 255 000 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | 41 099 | 14 100 | 15 000 | 14 000 |
| Styrehonorar | | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 |
| Avskrivninger | 11 | 18 456 | 18 456 | 0 | 18 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | 7 178 | 6 675 | 7 000 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 95 128 | 86 843 | 85 000 | 102 000 |
| Andre honorarer | 6 | 11 665 | 19 949 | 31 000 | 64 000 |
| Kontingent Usbl | | 18 900 | 14 700 | 15 000 | 20 000 |
| Forsikringspremier | | 182 222 | 169 296 | 215 000 | 195 000 |
| Energikostnader | | 434 843 | 374 785 | 397 000 | 470 000 |
| Kommunale avgifter | | 482 841 | 461 819 | 497 000 | 509 000 |
| Andre driftskostnader eiendom | 7 | 330 128 | 304 195 | 452 000 | 552 000 |
| Driftskostnader administrasjon | 8 | 23 633 | 9 860 | 11 000 | 17 000 |
| Reparasjoner og vedlikehold | 9 | 663 848 | 313 050 | 488 000 | 2 978 000 |
| Andre kostnader | 10 | 1 749 | 9 291 | 5 000 | 5 000 |
| Andel driftskostnader i sameie | 3 | 322 401 | 340 600 | 419 000 | 0 |
| Sum driftskostnader | | 2 734 091 | 2 243 620 | 2 737 000 | 5 051 000 |
| Driftsresultat | | 2 980 091 | 3 244 812 | 2 966 000 | 1 204 000 |
| Finansposter | | | | | |
| Renteinntekter | | 59 953 | 111 717 | 30 000 | 0 |
| Andel renteinntekter i sameie | 3 | 2 975 | 4 440 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | -907 259 | -1 007 499 | -1 115 000 | -912 000 |
| Andel rentekostnader i sameie | 3 | -47 | -111 | 0 | 0 |
| Netto finansposter | | -844 379 | -891 454 | -1 085 000 | -912 000 |
| Årets resultat | | 2 135 712 | 2 353 358 | 1 881 000 | 292 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 2 135 712 | 2 353 358 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | 2 135 712 | 2 353 358 | 0 | 0 |

Balanse 2009 Badebakken Borettslag

| | Note | 2009 | 2008 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 11 | 4 619 994 | 4 619 994 |
| Bygninger | 11 | 79 317 900 | 79 317 900 |
| Andeler anleggsmiddel i sameie | 3 | 137 533 | 154 035 |
| Andre driftsmidler | 11 | 3 066 399 | 3 084 855 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | 12 | 580 039 | 561 953 |
| Sum anleggsmidler | | 87 721 865 | 87 738 737 |
| <hr/> | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 23 319 | 55 619 |
| Kundefordringer | | 0 | -162 |
| Fordringer på Usbl | | 1 632 211 | 1 624 591 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 937 | 183 848 |
| Andel omløpsmidler i sameie | 3 | 112 825 | 176 262 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Kontanter | | 3 000 | 3 000 |
| Sum omløpsmidler | | 1 775 292 | 2 043 158 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 89 497 157 | 89 781 895 |
| <hr/> | | | |

Balanse 2009 Badebakken Borettslag

| | Note | 2009 | 2008 |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 8 400 | 8 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 8 400 | 8 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 24 287 548 | 22 151 836 |
| Sum opptjent egenkapital | | 24 287 548 | 22 151 836 |
| Sum egenkapital | 14 | 24 295 948 | 22 160 236 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 13 | 23 964 017 | 26 211 330 |
| Innskuddskapital | | 40 823 129 | 40 823 129 |
| Sum langsiktig gjeld | | 64 787 146 | 67 034 459 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 139 171 | 317 147 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 233 300 | 226 848 |
| Andel kortsiktig gjeld i sameie | 3 | 41 593 | 43 206 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 414 063 | 587 201 |
| Sum gjeld | | 65 201 209 | 67 621 660 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 89 497 157 | 89 781 895 |

| | | | |
|----------------|----|------------|------------|
| Pantstillelser | 11 | 64 787 146 | 67 034 459 |
|----------------|----|------------|------------|

Oslo 31.12.09
 Boligbyggelaget Usbl
 Autorisert regnskapsførerselskap

 Lillevi Hopstad /s/
 Faglig leder/ regnskapssjef

Oslo, 6.4.2010

 Jim Thorsen /s/
 Leder

 Hilde Fallet /s/
 Styremedlem

 Øyvind Hoftun /s/
 Styremedlem

 Durdana Rashid /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.

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 pantdokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av fellelån.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2009 | 2008 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| 3800 Innkrevde felleskostnader | 5 526 336 | 5 263 056 |
| 3830 Leietillegg balkonger | 176 016 | 176 016 |
| Sum | 5 702 352 | 5 439 072 |

Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2009 | 2008 |
|----------------------------|------------|------------|
| 3990 Andre driftsinntekter | 162 | 360 |
| Sum | 162 | 360 |

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

| | 2009 | 2008 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 5199 Lønnskostnader sameie | 26 999 | 0 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 14 100 | 14 100 |
| Sum | 41 099 | 14 100 |

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

| | 2009 | 2008 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 6700 Revisjonshonorar | 7 178 | 6 675 |
| Sum | 7 178 | 6 675 |

Note 6 - Andre honorar

| | 2009 | 2008 |
|---|---------------|---------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 0 | 7 449 |
| 6721 Juridisk honorar Usbl | 11 665 | 0 |
| 6730 Teknisk honorar | 0 | -7 100 |
| 6731 Teknisk honorar Usbl | 0 | 19 600 |
| Sum | 11 665 | 19 949 |

Note 7 - Andre driftskostnader eiendom

| | 2009 | 2008 |
|---|----------------|----------------|
| 6360 Renhold, sanitærartikler | 0 | 9 106 |
| 6361 Trappevask v/byrå | 108 096 | 100 884 |
| 6392 Containerleie/tømming | 21 169 | 18 735 |
| 6460 Matteleie | 29 639 | 26 839 |
| 6500 Verktøy og redskaper | 2 094 | 947 |
| 6542 Møbler/utstyr etc. til felleslokaler | 0 | 22 025 |
| 6551 Nøkler, låser o.l. | 2 230 | 3 140 |
| 6552 Driftsmateriell | 528 | 597 |
| 6951 Avgifter TV/ Bredbånd | 166 373 | 121 922 |
| Sum | 330 128 | 304 195 |

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

| | 2009 | 2008 |
|--|---------------|--------------|
| 6541 Kontormaskiner/utstyr/inventar | 1 634 | 0 |
| 6800 Kontorrekvisita | 974 | 1 408 |
| 6810 IT-rekvisita | 569 | 0 |
| 6811 IT/kontormaskiner reparasjon/vedlikehold | 358 | 0 |
| 6820 Trykksaker generelle | 5 933 | 5 180 |
| 6825 Kopiering | 9 039 | 0 |
| 6910 Internett | 501 | 1 270 |
| 6940 Porto | 810 | 2 002 |
| 7142 Reisekostnader taxi | 287 | 0 |
| 7375 Møter, div tillitsvalgte | 3 529 | 0 |
| Sum | 23 633 | 9 860 |

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2009 | 2008 |
|--|----------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 50 054 | 48 745 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 109 492 | 7 584 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 213 324 | 17 717 |
| 6609 Andre vedlikeholdskostnader | 0 | 2 297 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 44 606 | 49 844 |
| 6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg | 37 646 | 53 154 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 57 251 | 0 |
| 6630 Egenandel forsikring | 6 000 | 12 000 |
| 6641 Malerarbeider | 33 362 | 48 470 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 12 267 | 12 321 |
| 6644 Fasade/balkonger | 3 938 | 10 563 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 32 257 | 35 648 |
| 6646 Mur, betong og grunnarbeid | 4 474 | 0 |
| 6647 Garasjeporter/inngangsdører | 36 475 | 12 154 |
| 6648 Vedlikehold dører | 22 704 | 2 557 |
| Sum | 663 848 | 313 050 |

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

Note 10 - Andre kostnader

| | 2009 | 2008 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| 7420 Gaver | 541 | 235 |
| 7718 Fellesarrangement | 1 208 | 2 403 |
| 7740 Kurs for tillitsvalgte i brl | 0 | 4 933 |
| 7770 Betalingskostnader | 0 | 1 720 |
| Sum | 1 749 | 9 291 |

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 | 79 317 900 | 4 619 994 | 2 752 094 | 87 059 054 |
| + nyanskaffet i året | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - salg/utrangering til anskaffelseskost | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kostpris 31.12 | 369 066 | 79 317 900 | 4 619 994 | 2 752 094 | 87 059 058 |
| Samlet avskrivning 01.01 | 36 305 | 0 | 0 | 0 | 36 305 |
| + avskrivninger i år | 18 456 | 0 | 0 | 0 | 18 456 |
| - avgang samlede avsk. på salg/utrangering | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Samlede avskrivninger per 31.12 | 54 761 | 0 | 0 | 0 | 54 761 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 314 305 | 79 317 900 | 4 619 994 | 2 752 094 | 87 004 293 |

Eiendommens ligningsverdi pr 31.12. utgjør kr. 43 365 142,-.

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. 64 787 146,- sikret ved pant herav innskuddskapital kr 40 823 129,-.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr. 87 004 293,-.

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 |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Lånenummer: | 11947823 8 | 11948107 5 | 11948109 1 | 11948400 4 | 10008 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2005 | 2005 | 2005 | 2005 | 2005 |
| Rentesats: | 3.6 % | 3.6 % | 3.6 % | 3.6 % | 3.5 % |
| Beregnet innfridd: | 01.10.2018 | 01.10.2018 | 01.10.2018 | 01.04.2019 | 30.12.2020 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 7 544 480 | 9 807 825 | 9 913 089 | 3 072 501 | 2 051 233 |
| Lånesaldo 01.01: | 6 086 685 | 7 912 701 | 7 997 629 | 2 506 738 | 1 707 637 |
| Avdrag i perioden: | 525 018 | 682 524 | 689 849 | 203 805 | 146 177 |
| Lånesaldo 31.12: | 5 561 667 | 7 230 177 | 7 307 780 | 2 302 933 | 1 561 460 |

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 3,6% til 01.07.2014.

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. Planlagt nedbetalt i 2020.

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

Note 14 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 8 400 | 0 | 8 400 |
| Sum innskutt egenkapital | 8 400 | 0 | 8 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 22 151 836 | 2 135 712 | 24 287 548 |
| Sum opptjent egenkapital | 22 151 836 | 2 135 712 | 24 287 548 |
| Sum egenkapital | 22 160 236 | 2 135 712 | 24 295 948 |

BUDSJETT 2010

Budsjettet for 2010 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.

Personalkostnader

Lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m. er beregnet økt med ca 3 %. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettert i h t forventet forbruk i 2010. Under denne posten belastes også kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert med samme beløp som fjorårets 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 2010.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med økning på 3 % fra 01.07.2010.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Kontingent Usbl

Kontingenten er kr 225,- pr. andel.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 7 % i forsikringspremien for 2010.

Energikostnader

Denne budsjettposten dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og evt. olje eller fjernvarme og er øket med 8 %

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettert økt med 5 %.

Andre driftskostnader eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Reparasjoner og vedlikehold

Gjelder vedlikehold av eiendommen og fellesareal. Det er her budsjettert med 2 millioner til utskifting av heiser og avsetning til BEVAR med kr 751.000. En avsetning til Bevar vil kun fremkomme i balansen i regnskapet for 2010.

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.

Finanskostnader / avdrag gjeld

Borettslaget har fastrente på 3,6 % på alle Husbanklånene, på lånet i Usbl er det fastrente på 3,5 % til oktober 2010, det er deretter budsjettert med rente på 4,5 %. Det er budsjettert med 4,5 % rente for det nye heislånet. Avdrag på lån (kr 2.336.000 i 2010) vil kun framkomme som reduksjon av langsiktig gjeld i balansen.

Regulering av innbetaling til felleskostnader

Såfremt boligselskapet ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjetttramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere innbetaling av felleskostnadene fra 01.07.2010.

Oslo den 31. desember 2009 / 19. mars 2010

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Ellen Simonsen /s/
Regnskapsansvarlig

Dir.tlf: 22 98 38 12
e-post: ellen.simonsen@usbl.no

Anne Melvær Brustad /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 57
e-post: amb@usbl.no

10 Bjølsen Servicesentral**ÅRSMELDING 2009**

Styret har etter konstituerende møte 2009 bestått av følgende representanter:

| | Navn | Adr |
|-------------|--------------------------|------------------------------|
| Leder | Hanne-Marit Isdal | Larviksgata 1, 0468 OSLO |
| Styremedlem | Jakub Maciej Godzimirski | Kongsberggata 13, 0468 OSLO |
| Styremedlem | Nina Holmengen | Kongsberggata 8 C, 0468 OSLO |
| Styremedlem | Inger Lise Juul | Kongsberggata 22, 0468 OSLO |
| Styremedlem | Jim Thorsen | Maridalsveien 236, 0467 OSLO |
| Styremedlem | Iver Andreas Endresen | Bergensgata 6, 0468 OSLO |

Selskapets styre består av 3 kvinner og 3 menn. Selskapet har 3 ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 991 103 503.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl, Storgt. 49, Oslo. Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo (besøksadresse: Munkedamsveien 45, Vika Atrium).

Arbeidsgiveransvar

Styret er ikke kjent med at det skulle være noe rundt selskapets ansettelsesforhold som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

Økonomi:

Årets årsregnskap viser et underskudd med kr 1.366.548. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandling på sameiermøtet.

Underskuddet dekkes av sameierne etter gjeldende fordelingsnøkkel. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat. Det er imidlertid vedtatt å oppløse sameiet. Dette ble vedtatt på ekstraordinære generalforsamlinger i eierborettslagene i perioden 19/10-14/12 2009.

Styrets arbeid:

Det sittende styret har i denne perioden hatt 15 styremøter.

Styret har jobbet med følgende hovedsaker i året som gikk:

1. Oppfølging og implementering av ny arbeidsinstruks for vaktmestrene, som ble vedtatt på forrige årsmøte 26/3 2009.
2. Innkreving av honorar for vaktmestertjeneste levert til boligselskaper som ikke er medeiere. Kommunikasjonssvikt mellom forretningsfører og styre hadde ført til at det ikke var fakturert for perioden juli 2007-desember 2008. Forretningfører nektet å

- fakturere for utførte tjenester før styret hadde skaffet skriftlig bekreftelse på at sameiets kunder anså tjenesten som levert. Ved årsskiftet gjensto kun 1 uløst sak.
3. Form på og leverandør av fremtidig vaktmestertjeneste på Bjølsen. Etter at største eier Badebakken besluttet å trekke seg fra sameiet, har resterende fem eiere samarbeidet om en felles løsning. På ekstraordinære generalforsamlinger i november og oktober ble det besluttet å oppløse nåværende sameie. Prosessen fortsatte over årsskiftet, med sammenlikning av mulig nytt sameie eller kontrakt med ekstern vaktmesterbedrift.
 4. Det praktiske arbeidet med oppløsning av sameiet innebærer heving av alle kontrakter og avhending av alle eiendeler. Styret har i 2009 gjennomført oppsigelse av sameiets tre ansatte. Fra 1. Juni 2010 har sameiet ikke lenger arbeidsgiveransvar. Styret har også startet kartlegging av andre forpliktelser og eiendeler.

Oslo, 03.03.2010



Hanne-Marit Isdal
Styreleder



Jakub Maciej Godzimirski
Styremedlem



Nina Holmengen
Styremedlem



Inger Lise Juul
Styremedlem



Jim Thorsen
Styremedlem



Iver Andreas Endresen
Styremedlem



Til årsmøtet i
Bjølser Servicesentral

REVISJONSBERETNING FOR 2009

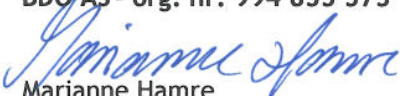
Vi har revidert årsregnskapet for Bjølser Servicesentral for regnskapsåret 2009, som viser et underskudd på kr 1 366 548,- Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av årets underskudd. Årsregnskapet består av resultatregnskap, 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 regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av sameiets formuesforvaltning og regnskaps- og 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 2009 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, 09.03.2010
BDO AS - org. nr. 994 855 573


Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2009 Bjølsen Servicesentral

| | Note | Regnskap 2009 | Regnskap 2008 | Budsjett 2009 | Budsjett 2010 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | | | |
| Andre driftsinntekter | 1 | 47 623 | 200 000 | 0 | 100 000 |
| Sum driftsinntekter | | 47 623 | 200 000 | 0 | 100 000 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 1 070 600 | 1 013 057 | 1 164 000 | 1 145 000 |
| Styrehonorar | | 39 600 | 43 000 | 44 000 | 45 000 |
| Avskrivninger | 9 | 67 356 | 67 356 | 67 000 | 67 000 |
| Revisjonshonorar | 3 | 5 063 | 5 000 | 8 000 | 8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 97 918 | 90 684 | 97 000 | 105 000 |
| Andre honorar | 4 | 7 363 | 0 | 0 | 5 000 |
| Forsikringspremier | | 5 381 | 4 929 | 10 000 | 6 000 |
| Andre driftskostnader eiendom | 5 | 86 652 | 92 761 | 215 000 | 221 000 |
| Driftskostnader administrasjon | 6 | 26 756 | 32 727 | 20 000 | 37 000 |
| Reparasjoner og vedlikehold | 7 | 7 504 | 8 975 | 28 000 | 28 000 |
| Andre kostnader | 8 | 11 930 | 31 713 | 58 000 | 13 000 |
| Sum driftskostnader | | 1 426 121 | 1 390 203 | 1 711 000 | 1 680 000 |
| Driftsresultat | | -1 378 499 | -1 190 203 | -1 711 000 | -1 580 000 |
| Finansposter | | | | | |
| Renteinntekter | | 12 142 | 18 121 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | -192 | -454 | 0 | 0 |
| Netto finansposter | | 11 950 | 17 667 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -1 366 548 | -1 172 536 | -1 711 000 | -1 580 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | | | |
| Overført sameiekapital | | -1 366 548 | -1 172 536 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | -1 366 548 | -1 172 536 | 0 | 0 |

Balanse 2009 Bjølsen Servicesentral

| | Note | 2009 | 2008 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygg under oppføring | | 527 074 | 527 074 |
| Andre driftsmidler | 9 | 34 285 | 101 641 |
| Sum anleggsmidler | | 561 359 | 628 715 |
| <hr/> | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 8 204 | 22 580 |
| Fordringer på Usbl | | 294 392 | 285 195 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 154 611 | 408 349 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Kontanter | | 3 000 | 3 000 |
| Sum omløpsmidler | | 460 206 | 719 124 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 1 021 566 | 1 347 839 |
| <hr/> | | | |

Balanse 2009 Bjølsen Servicesentral

| | Note | 2009 | 2008 |
|---------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -195 059 | 1 006 900 |
| Årets inn/ utbetaling | | 1 046 859 | 1 337 125 |
| Årets resultat | | 0 | -1 172 536 |
| Sum opptjent egenkapital | | 851 800 | 1 171 489 |
| Sum egenkapital | 10 | 851 800 | 1 171 489 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 5 618 | 35 557 |
| Skyldig off. myndigheter | | 69 018 | 49 218 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 95 130 | 91 576 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 169 766 | 176 350 |
| Sum gjeld | | 169 766 | 176 350 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 021 566 | 1 347 839 |

Oslo 31.12.09

Boligbyggelaget Usbl
 Autorisert regnskapsførerselskap
 Lillevi Hopstad /s/

Oslo, 3.3.2010

 Hanne-Marit Isdal /s/
 Leder

 Inger Lise Juul /s/
 Styremedlem

 Jim Thorsen /s/
 Styremedlem

 Nina Holmengen /s/
 Styremedlem

 Jakub Maciej Godzimirski /s/
 Styremedlem

 Iver Andreas Endresen /s/
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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 dette 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.

Individuell nedbetaling av lån

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. Innbetalt beløp vil bli regnskapsmessig nedskrevet i takt med opprinnelig nedbetalingsplan. 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.

Note 1 - Andre driftsinntekter

| | 2009 | 2008 |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| 3190 Opptjent, ikke fakturert inntekt | -250 000 | 200 000 |
| 3951 Vaktmestertjenester | 297 623 | 0 |
| Sum | 47 623 | 200 000 |

Note 2 - Personalkostnader

| | 2009 | 2008 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| 5100 Fast lønn til ansatte | 736 644 | 707 789 |
| 5129 Annen lønn | 14 000 | 14 000 |
| 5150 Påløpne feriepenger | 92 599 | 89 076 |
| 5261 Ulykkesforsikring | 415 | 0 |
| 5290 Motkonto for gruppe 52 | -415 | 0 |
| 5360 Honorarer | 67 651 | 67 651 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 123 414 | 117 870 |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepenger | 13 056 | 12 560 |
| 5600 Gruppelivsforsikring | 2 968 | 2 132 |
| 5635 Yrkesskedeforsikring | 5 236 | 4 732 |
| 5752 Pensjonskostnad | 0 | 1 208 |
| 5753 Tjenestepensjon (OTP) | 14 592 | 14 057 |
| 5800 Refusjon sykepenger | 0 | -12 839 |
| 5801 Aga grl sykkelønn (db) | 0 | 5 404 |
| 5802 Aga grl sykkelønn | 0 | -5 404 |
| 5830 Refusjon feriepenger | 0 | -5 178 |
| 5840 Aga grl feripenger (db) | 0 | 5 178 |
| 5841 Aga grl feriepenger | 0 | -5 178 |
| 5965 Arbeidstøy | 438 | 0 |
| Sum | 1 070 600 | 1 013 057 |

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

Borettslaget er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 3 - Revisjonshonorar

| | 2009 | 2008 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 6700 Revisjonshonorar | 5 063 | 5 000 |
| Sum | 5 063 | 5 000 |

Note 4 - Andre honorar

| | 2009 | 2008 |
|---|--------------|-------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 988 | 0 |
| 6721 Juridisk honorar Usbl | 6 375 | 0 |
| Sum | 7 363 | 0 |

Note 5 - Andre driftskostnader eiendom

| | 2009 | 2008 |
|---|---------------|---------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 0 | 7 800 |
| 6360 Renhold, sanitærartikler | 0 | 2 148 |
| 6391 Snømåking, strøing | 0 | 4 152 |
| 6392 Containerleie/tømming | 4 736 | 9 068 |
| 6490 Andre leiekostnader | 0 | 2 716 |
| 6500 Verktøy og redskaper | 16 299 | 4 880 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 16 478 | 8 805 |
| 6551 Nøkler, låser o.l. | 399 | 11 438 |
| 6552 Driftsmateriell | 29 757 | 30 527 |
| 7070 Driftskostn. bil, traktor m.m. | 18 982 | 11 229 |
| Sum | 86 652 | 92 761 |

Note 6 - Driftskostnader administrasjon

| | 2009 | 2008 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| 6525 IT utstyr | 1 749 | 5 115 |
| 6581 Programvare og vedlikehold | 0 | 799 |
| 6800 Kontorrekvisita | 0 | 9 821 |
| 6810 IT-rekvisita | 3 713 | 0 |
| 6820 Trykksaker generelle | 0 | 2 723 |
| 6840 Aviser/tidsskrifter/faglitt. | 3 539 | 0 |
| 6890 Andre kontorkostnader | 746 | 0 |
| 6900 Telefon/Fax kontorer | 4 383 | 3 494 |
| 6905 Mobiltelefon | 2 379 | 2 943 |
| 6910 Internett | 5 234 | 4 932 |
| 6940 Porto | 648 | 392 |
| 7375 Møter, div tillitsvalgte | 4 365 | 2 508 |
| Sum | 26 756 | 32 727 |

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2009 | 2008 |
|--|--------------|--------------|
| 6602 Vedlikehold VVS | 0 | -1 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 2 629 | 954 |
| 6642 Snekkerarbeid | 4 875 | 7 650 |
| 6692 Andre reparasjoner og vedlikehold | 0 | 372 |
| Sum | 7 504 | 8 975 |

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

Note 8 - Andre kostnader

| | 2009 | 2008 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 6300 Leiekostnader lokaler | 10 080 | 28 608 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 250 | 2 250 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 600 | 855 |
| Sum | 11 930 | 31 713 |

Note 9 - Varige driftsmidler

| Anleggsmidler | | | |
|--|------------------|---------------------|----------------|
| | 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 anskaffelseskostnad | 0 | 0 | 0 |
| Kostpris pr 31.12 | 673 523 | 527 074 | 1 200 597 |
| | 0 | | |
| Samlet avskrivning 01.01. | 571 879 | 0 | 571 879 |
| Avskrivninger i år | 67 356 | | |
| avgang samlede avskr.på salg/utrangering | 0 | 0 | 0 |
| Samlede avskrivninger pr 31.12 | 639 238 | 0 | 639 238 |
| | | | |
| Bokført verdi pr 31.12 | 34 285 | 527 074 | 561 359 |

Note 10 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 1 006 900 | -1 201 959 | -195 059 |
| Årets inn/ utbetalinger | 1 337 125 | -290 266 | 1 046 859 |
| Årets resultat | -1 172 536 | 1 172 536 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | 1 171 489 | -319 689 | 851 800 |
| Sum egenkapital | 1 171 489 | -319 689 | 851 800 |

BUDSJETT 2010

Budsjettet for 2010 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.

Andre driftsinntekter

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

Personalkostnader

Lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m. er beregnet økt med ca 3 %. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettert i h t forventet forbruk i 2010. Under denne posten belastes også kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

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 2010.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med økning på 3 % fra 01.07.2010.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 7 % i forsikringspremien for 2010.

Andre driftskostnader eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Reparasjoner og vedlikehold

Gjelder vedlikehold av eiendommen og fellesareal.

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.

Oslo den 31. desember 2009 / 9. februar 2010

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Ellen Simonsen /s/
Regnskapsansvarlig

Anne Melvær Brustad /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 12
e-post: ellen.simonsen@usbl.no

Dir.tlf: 22 98 38 57
e-post: amb@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 gjentagelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

4. RENHOLD

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

5. DUGNADER

Alle beboere har plikt til å delta på dugnader.

6. FELLESAREALET

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

7. 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, RETTELSER 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 husordensreglens bestemmelser og inngår dermed som en del av leiekontrakten. Klager eller henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene skal skje skriftlig.

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

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 7. mai 2009

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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.

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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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