

# Innkalling 2012

til ordinær generalforsamling

**Badebakken borettslag**



**Onsdag 2. mai 2012 kl 18.00**  
**i fellesrommet i Maridalsveien 242**

  
For deg og ditt hjem

## **BADEBAKKEN BORETTSLAG**

### **INNHOLDSFORTEGNELSE**

<b>SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 2. MAI 2012</b>		<b>SIDE</b>	<b>1 – 4</b>
<b>ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2011</b>		<b>SIDE</b>	<b>5 – 7</b>
<b>REVISJONSBERETNING</b>		<b>SIDE</b>	<b>8 – 9</b>
<b>ÅRSREGNSKAP FOR 2011 MED NOTER / BUDSJETT 2012</b>			
- Årsregnskap 2011 og budsjett 2012		<b>SIDE</b>	<b>10 – 13</b>
- Noter til årsregnskap 2011		<b>SIDE</b>	<b>14 – 24</b>
- Opplysninger om selskapet, forsikring mm	note 12	<b>SIDE</b>	<b>18</b>
- Opplysninger om selskapets lån	note 13	<b>SIDE</b>	<b>19</b>
- Egenkapital	note 16	<b>SIDE</b>	<b>24</b>
<b>BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2012</b>		<b>SIDE</b>	<b>25 – 26</b>
<b>ÅRSMELDING OG REGNSKAP BJØLSEN SERVICESENTRAL</b>		<b>SIDE</b>	<b>27 – 38</b>
<b>HUSORDENSREGLER</b>		<b>SIDE</b>	<b>39 – 42</b>
<b>VEDTEKTER</b>		<b>SIDE</b>	<b>43 – 50</b>

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag.

**Tid og sted: Onsdag 2. mai 2012 kl 18.00 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 2012**

**4. Godtgjørelse til styret**

**5. Andre saker**

**6. Valg**

Oslo, den 20. april 2012

BADEBAKKEN BORETTSLAG

**STYRET**

**VEDLAGTE NAVNESEDDEL FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.**



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 2. mai 2012:

**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 2011 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2011 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2011, som viser et overskudd på kr 3.449.195,- anbefales godkjent.

**Sak 3: Budsjett 2012**

Budsjett for 2012 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

**Sak 4: Godtgjørelse til styret**

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamlingen.

**Sak 5: Andre saker**

Se ekstrasaker på side 3 og 4.

**Sak 6: Valg**

Valgkomitéens innstilling blir lagt frem på generalforsamlingen.

6.1 Valg av leder.

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret.

6.4 Valg av valgkomité.

6.5 Valg av 1 delegat m/varadelegat til Usbls generalforsamling 14.5.2012.

## Sak 1

### Utendørs sykkelparkering

Det ser ut til at det er få sykkelparkeringsplasser i borettslaget. Spesielt kan dette bli et problem om vinteren når beboere ønsker å lagre syklene innendørs med det resultat at sykler blir plassert i trappeganger og i fellesarealer. På bakgrunn av dette har styret diskutert hvordan vi kan gå frem for å etablere bedre lagringsplass for syklene slik at vi sikrer at ganger og trapper ikke blir brukt til oppbevaring og parkering av sykler noe som kan hindre fri ferdsel av rømningsveier. Videre er det viktig at vaskepersonell kan utføre jobben uten hindringer.

For bygningene 232, 234, 238 og 240 finnes det i dag et tilbud om sykkelparkering i egen bod. Styret vil i år (2012) få etablert sykkelstativ i alle boder (bygg 232-240) som skal sikre plass til 12-15 sykler med oppheng på vegg, i hver av de fire bodene. For bygg 236 og 242 finnes det i dag ikke oppbevaringsplasser innendørs for sykler, og styret foreslår derfor at det utarbeides planer for å etablere oppbevaringsplasser for sykler også for disse byggene.

Styret mener at det er viktig at følgende kvaliteter er en del av et oppbevaringssted for sykler:

1. Sykler må kunne sikres mot tyveri
2. Sykler bør oppbevares under tak

Det virker mest opplagt at det på bakgrunn av dette etableres en utendørs sykkelbod som er innbruddsikker (for eksempel i stål).

Styret ønsker å få tilbakemelding fra Generalforsamlingen om det er et ønske at styret skal jobbe videre for å se på mulige løsninger for sykkelparkering/-oppbevaring, og om det er aktuelt å benytte noe av utearealet til dette. Styret ser som mulig å benytte plass nord for 240 (hagefleck ut mot Bergensgata/Badebakken), vest for 234 (mot Bergensgata 45, hvitt trehus) eller ved siden av grillplassen/utebod.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

*Styret jobber videre med å planlegge etablering av sykkelparkeringsplasser utendørs og når en eller flere løsninger er utarbeidet presentere disse på en ordinær eller en ekstraordinær generalforsamling.*

## Sak 2

### Maling av fasader og vinduskarmer

Styret har planlagt utføring av vedlikeholdsarbeider som omfatter bl.a. malerarbeid av fasader og vinduskarmer. I den forbindelse ønsker vi en tilbakemelding fra beboere om det er ønskelig at de originale fargene på byggene opprettholdes. En av grunnene til at vi spør om dette er at det er ekstra kostnad knyttet til å bruke mange forskjellige farger på bl.a. vinduskarmer og fasader.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

*Styret velger en hvit/gråhvitt farge på vinduskarmer for samtlige vinduer i borettslaget og en lys tone på bygninger (allerede malte overflater).*

### **Sak 3**

#### **Ventilasjon:**

Ventilasjonssystemet er snart 25 år gammelt og trenger i nær fremtid utskifting av vifter og styringssystemer, samt at ventilasjonskanalene trenger å bli rengjort. Sett i lys av dette har styret diskutert om det er hensiktsmessig å se på nye løsninger for ventilasjonen. I alle nye bygg blir det i dag installert balansert ventilasjon. Balansert ventilasjon er et ventilasjonssystem som sørger for å tilføre ny frisk og oppvarmet luft til leilighetene samtidig som den transporterer gammel luft ut. Denne formen for ventilasjon er mer miljøvennlig og mindre energikrevende da en gjenvinner noe av varmen som transporteres ut. Dette medfører at beboere vil få lavere strømutfgifter siden det ikke er kald luft som må slippes inn gjennom ventiler over vinduene. Styret har fått en budsjettpris på å etablere balansert ventilasjon på ca. 5-700.000 kroner pr. bygg. Dette er en betydelig kostnad og vil sannsynligvis ikke gi besparelser for beboere før etter ca. 7-10 år.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

*Styret jobber videre med å innhente priser for balansert ventilasjon samt estimere kostnader ved å drifte og vedlikeholde det originale ventilasjonssystemet. Disse løsningene presenteres for en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.*

## 901 Badebakken Borettslag

### ÅRSMELDING 2011

Styret har etter generalforsamlingen i 2011 bestått av følgende representanter:

	Navn	Adr
Leder	Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Sekretær	Anne Kristin Nicolaisen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Styremedlem	Christian Mahesh Hansen	Maridalsveien 234, 0467 OSLO
Styremedlem	Svein Børre Solvang	Maridalsveien 242, 0467 OSLO
Styremedlem	Astri Røhnebæk	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Varamedlem	Marte Ericsson Ryste	Maridalsveien 242, 0467 OSLO
Varamedlem	Beata I. Wasaznik	Mariadalsveien 242, 0467 OSLO

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:

11 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

#### Bruksoverlating:

Totalt 4 leiligheter er bruksoverlatt pr 31.12.

#### Juridiske andelseiere:

Selskapet har pr 31.12. 1 juridisk andelseier.

#### 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 83 leiligheter 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.  
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 3 449 195. Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 2 339 498. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen. Felleskostnadene er oppjustert med 2,95 % fra 01.01.2012.

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

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

#### **Styrets arbeid:**

Styret har i perioden hatt 13 styremøter og behandlet 47 saker.

Det har i perioden vært avholdt en ekstraordinær generalforsamling.

Styret har jobbet med følgende hovedsaker i året som gikk:

#### **Oppløsning av Bjølsen servicesentral**

Jim Thorsen er Badebakkens representant i sameiet. Sameiet har solgt alle eiendeler og lokaler og fått overført deler av verdiene. Det forventes at sameiet er avviklet i løpet av mars 2012 og at Badebakken BRL tilføres resterende verdier i sameiet.

#### **Bytte av punkterte takvinduer**

Styret har blitt oppmerksom på at det er flere punkterte takvinduer i borettslaget. Styret gjennomførte våren 2011 kartlegging av behov for utbedringer og utskiftinger av takvinduer i borettslaget. Befaringer har blitt foretatt i samarbeid med OBOS Prosjekt og Svendsen Glass. Grunnet mye ødelagt glass som følge av eksplosjonen i Regjeringskvartalet 22. juli ble det ikke mulig for Svendsen Glass å få utført arbeidet før vinteren 2011/2012. Styret har fått bekreftet at arbeidet skal utføres sommeren/høsten 2012.

#### **Beslag under vinduer**

Blikkenslagermesteren la beslag under alle vinduer i borettslaget våren/sommeren 2011 for bedre å beskytte teglsteinen.

#### **Gjennomgått EL-anlegg**

Det elektriske anlegget i borettslaget har blitt gjennomgått og feil/mangler har blitt utbedret.

#### **Ny hjemmeside**

Borettslaget har fått ny hjemmeside våren 2011. Vi vil prøve så langt det lar seg gjøre å oppdatere beboere på viktige saker gjennom hjemmesiden. Her kan beboere også finne vedtekter og husordensregler.

#### **Utearealer**

- Styret fikk satt opp et skur for oppbevaring av utemøbler sommeren/høsten 2011. Skuret ble oppført av vaktmester Andersen.
- Styret har avholdt to dugnader i 2011 (vår og høst)
- Det har blitt oppført en dobbel stikkontakt på veggen utenfor 236 for bruk til juletre, høytrykkspyler o.l.
- Montert dørpumpe i porten ut mot Bergensgata.
- Byttet sand i sandkassen mellom 234 og 240.
- Kontaktet nabo vedrørende bjørken noe som har resultert i at den har blitt fjernet (Bergensgata 45).
- Innhentet tilbud og avtalt oppsett av sjørørskip mellom 234 og 232 som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling (settes opp våren 2012).



**Diverse**

- Styret har hatt en grundig gjennomgang av USBL sin bokføring. Flere mindre feil har blitt oppdaget som har medført endringer i regnskapet og bokføringen.
- Panelovner i fellesareal har blitt justert til 10-15 grader og forseglet med silikon.
- Rørinspeksjon av kloakkrør fra 232 til kommunal fellesrør grunnet tilbakeslag.
- Arbeider med å få montert låser på søppelskur.
- Sett på ulike løsninger for å få montert ekstra varme i fellesrommet.
- Utbedret vannskade i 236 (fra vinterhøve)
- Installert brannutstyr i fellesrom (brannslange og røykvarsler)

**Vaktmester**

Vaktmestertjenester har blitt utført av Vaktmester Andersen AS.

Oslo, 16.4.2012

Styreleder  
Jim Thorsen /s/

Sekretær  
Anne Kristin Nicolaisen /s/

Styremedlem  
Christian Mahesh Hansen /s/

Styremedlem  
Svein Børre Solvang /s/

Styremedlem  
Astri Røhnebæk /s/



Til generalforsamlingen i  
Badebakken Borettslag

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 3 449 195, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Badebakken Borettslag per 31. desember 2011 og av resultater, endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at 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.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge,

Oslo, 19. april 2012

BDO AS

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Marianne Hamre'.

Marianne Hamre  
statsautorisert revisor

<b>Årsregnskap 2011 Badebakken Borettslag</b>
---

**Disponible midler**

	Regnskap 2011	Regnskap 2010
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>2 025 522</b>	<b>1 361 228</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	3 449 195	307 310
Tilbakeføring avskrivninger	18 456	18 456
Kjøp / salg anleggsmidler	-710 957	8 400
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 442 719	-249 911
Endringer i andre langsiktige poster	0	580 039
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>313 976</b>	<b>664 294</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>2 339 498</b>	<b>2 025 522</b>



<b>Resultatregnskap 2011 Badebakken Borettslag</b>
--

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>Driftsinntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	6 413 052	6 256 845	6 414 000	6 604 000
Andre driftsinntekter	2	326 916	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 739 968</b>	<b>6 256 845</b>	<b>6 414 000</b>	<b>6 604 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	4	14 100	14 100	14 000	14 000
Styrehonorar	5	100 000	100 000	100 000	100 000
Avskrivninger	12	18 456	18 456	18 000	18 000
Revisjonshonorar	6	7 660	7 388	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		102 021	100 512	102 000	104 000
Andre honorarer	7	42 528	119 375	50 000	58 000
Kontingent Usbl		18 675	18 900	18 000	19 000
Forsikringspremier		208 475	195 412	205 000	221 000
Energikostnader		491 403	506 405	450 000	450 000
Kommunale avgifter		517 384	495 778	510 000	559 000
Andre driftskostnader eiendom	8	572 586	477 745	627 000	535 000
Driftskostnader administrasjon	9	10 722	1 875	19 000	7 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	432 415	2 852 058	1 053 000	1 392 000
Andre kostnader	11	11 976	4 504	3 000	10 000
Andel driftskostnader i sameie	3	0	213 456	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 548 402</b>	<b>5 125 964</b>	<b>3 176 000</b>	<b>3 494 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 191 566</b>	<b>1 130 881</b>	<b>3 238 000</b>	<b>3 110 000</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		56 433	41 883	60 000	60 000
Andel renteinntekter i sameie	3	7 236	4 517	0	0
Rentekostnader		-805 978	-869 897	-825 000	-737 000
Andel rentekostnader i sameie	3	-63	-75	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-742 371</b>	<b>-823 571</b>	<b>-765 000</b>	<b>-677 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 449 195</b>	<b>307 310</b>	<b>2 473 000</b>	<b>2 433 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
Overført til/ fra annen egenkapital		3 449 195	307 310	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>3 449 195</b>	<b>307 310</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Balanse 2011 Badebakken Borettslag</b>
---

	Note	2011	2010
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	12	4 619 994	4 619 994
Bygninger	12	82 069 994	79 317 900
Andeler anleggsmiddel i sameie		840 090	129 133
Andre driftsmidler	12	277 393	3 047 943
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>87 807 471</b>	<b>87 114 971</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		-364	-5 204
Kundefordringer		296	60
Fordringer på Usbl		0	-7 073
Andre kortsiktige fordringer		238 392	208 475
Andel omløpsmidler i sameie		0	427 258
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		0	3 000
Innestående bank		2 616 362	2 043 943
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 854 685</b>	<b>2 670 459</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 662 156</b>	<b>89 785 429</b>

## Balanse 2011 Badebakken Borettslag

	Note	2011	2010
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		8 400	8 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 400</b>	<b>8 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 044 052	24 594 857
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 044 052</b>	<b>24 594 857</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>28 052 452</b>	<b>24 603 257</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	13	17 961 935	20 222 660
Pantegjeld	13	3 309 452	3 491 446
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>62 094 516</b>	<b>64 537 235</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		55 825	34 218
Leverandørgjeld		309 385	334 764
Annen kortsiktig gjeld	14	149 977	269 128
Andel kortsiktig gjeld i sameie		0	6 826
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>515 188</b>	<b>644 937</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>62 609 704</b>	<b>65 182 172</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 662 156</b>	<b>89 785 429</b>
Pantstillelser	15	62 094 516	64 537 235

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jim Thorsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Anne Kristin Nicolaisen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Astri Røhnebak  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Børre Solvang  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christian Mahesh Hansen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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 opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.



**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

	2011	2010
3800 Innkrevde felleskostnader	3 206 712	3 620 229
3802 Kapitalkostnader	3 024 228	2 458 800
3812 Leie parkering	2 400	1 800
3830 Leietillegg balkonger	179 712	176 016
<b>Sum</b>	<b>6 413 052</b>	<b>6 256 845</b>

**Note 2 - Andre driftsinntekter**

	2011	2010
3881 Årets inn- og utbetaling	283 352	0
3957 Nøkkelsalg	16 300	0
3990 Andre driftsinntekter	27 264	0
<b>Sum</b>	<b>326 916</b>	<b>0</b>

**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**

	2011	2010
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønssystemet	14 100	14 100
<b>Sum</b>	<b>14 100</b>	<b>14 100</b>

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

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

<b>Noter årsregnskap 2011 Badebakken Borettslag</b>
---

**Note 5 - Styrehonorar**

	2011	2010
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønssystemet	100 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Note 6 - Revisjonshonorar**

	2011	2010
6700 Revisjonshonorar	7 660	7 388
<b>Sum</b>	<b>7 660</b>	<b>7 388</b>

**Note 7 - Andre honorar**

	2011	2010
6711 Kontorholdskostnader Usbl	21 000	21 000
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 057	5 880
6721 Juridisk honorar Usbl	-7 500	7 500
6730 Teknisk honorar	17 408	71 118
6731 Teknisk honorar Usbl	5 563	13 877
<b>Sum</b>	<b>42 528</b>	<b>119 375</b>

**Note 8 - Andre driftskostnader eiendom**

	2011	2010
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	71 899	58 826
6340 Heis alarm	324	328
6360 Renhold, sanitærartikler	49 188	465
6361 Trappevask v/byrå	134 662	117 047
6390 Andre driftskostnader	8 778	0
6391 Snømaking, strøing	38 953	48 425
6392 Containerleie/tømming	18 741	16 588
6460 Matteleie	2 588	28 539
6490 Andre leiekostnader	340	0
6542 Møbler/utstyr etc. til felleslokaler	0	17 662
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	23 226	17 008
6551 Nøkler, låser o.l.	40 970	345
6552 Driftsmateriell	1 426	0
6951 Avgifter TV/ Bredbånd	181 493	172 512
<b>Sum</b>	<b>572 586</b>	<b>477 745</b>

**Note 9 - Driftskostnader administrasjon**

	2011	2010
6581 Programvare og vedlikehold	9 235	0
6800 Kontorrekvisita	269	612
6810 IT-rekvisita	418	0
6811 IT/kontormaskiner reparasjon/vedlikehold	0	1 263
6825 Kopiering	498	0
6900 Telefon/Fax kontorer	302	0
<b>Sum</b>	<b>10 722</b>	<b>1 875</b>

**Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold**

	2011	2010
6601 Vedlikehold bygg	28 011	1 277
6602 Vedlikehold VVS	28 070	50 092
6603 Vedlikehold elektro	28 631	36 726
6611 Vedlikehold heiser	1 928	2 023 250
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	154 232	146 561
6617 Vedlikehold brannvernustyr	3 940	360 680
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	11 538	6 742
6630 Egenandel forsikring	12 000	24 000
6641 Malerarbeider	4 538	0
6643 Glassarbeid/Vindu	2 883	0
6644 Fasade/balkonger	23 213	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	118 523	198 461
6647 Garasjeporter/inngangsdører	10 009	2 356
6648 Vedlikehold dører	4 900	1 915
<b>Sum</b>	<b>432 415</b>	<b>2 852 058</b>

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

**Note 11 - Andre kostnader**

	2011	2010
7420 Gaver, fradragsberettiget	1 200	0
7718 Fellesarrangement	8 750	4 071
7719 Møter, div. styret	0	200
7770 Betalingskostnader	1 871	233
7790 Andre kostnader	155	0
<b>Sum</b>	<b>11 976</b>	<b>4 504</b>

## Note 12 - Anleggsregister

	Grøntanlegg	Tomter Boligeiendommer		Balkonger
Anskaffet i år :	2006	1988	1988	2005
Antatt levetid i år :	20			
Akkumulert kostpris 01.01 :	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094
+ Tilgang i 2011 :	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094
= Samlede avskrivninger 01.01 :	73 639	0	0	0
+ Avskrivninger i 2011 :	18 034	0	0	0
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	91 673	0	0	0
Bokført 31.12:	277 393	4 619 994	79 317 900	2 752 094

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

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



## Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken Boligbyggelag	DNB Usbl Boligkreditt AS
Lånenummer:	11948109 1	11948107 5	11947823 8	11948400 4	10008 12117940282
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	17.01.2011
Opprinnelig lånebeløp:	9 913 089	9 807 825	7 544 480	3 072 501	2 051 233
Lånesaldo 01.01:	6 531 286	6 461 929	4 970 705	2 073 520	1 530 663
Avdrag i perioden:	681 411	674 174	518 596	201 324	1 530 663
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 849 875</b>	<b>5 787 755</b>	<b>4 452 109</b>	<b>1 872 196</b>	<b>0</b>

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	12119070889
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	3.8 %
Beregnet innfridd:	31.07.2020
Opprinnelig lånebeløp:	1 530 653
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	129 895
Opptak i perioden:	1 530 653
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 400 758</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11947823 8	1	88 108	88 108
	1	64 730	64 730
	2	64 506	129 012
	4	64 349	257 396
	9	64 114	577 026
	1	63 532	63 532
	1	63 521	63 521
	4	63 476	253 904
	2	61 473	122 946
	3	61 305	183 915
	7	61 037	427 259
	2	60 432	120 864
	1	58 787	58 787
	1	58 172	58 172
	1	55 698	55 698
	3	53 673	161 019
	3	53 337	160 011
	4	50 629	202 516
	5	50 271	251 355
	2	47 652	95 304

<b>Noter årsregnskap 2011 Badebakken Borettslag</b>
---

**Langsiktig gjeld**

	2	46 141	92 282
	6	44 574	267 444
	1	44 127	44 127
	1	43 097	43 097
	1	41 072	41 072
	2	40 568	81 136
	1	40 557	40 557
	1	38 721	38 721
	9	37 479	337 311
	2	35 644	71 288
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948107 5	1	114 541	114 541
	1	84 149	84 149
	2	83 858	167 716
	4	83 654	334 616
	9	83 349	750 141
	1	82 592	82 592
	1	82 577	82 577
	4	82 519	330 076
	2	79 915	159 830
	3	79 697	239 091
	7	79 348	555 436
	2	78 562	157 124
	1	76 423	76 423
	1	75 623	75 623
	1	72 408	72 408
	3	69 775	209 325
	3	69 338	208 014
	4	65 818	263 272
	5	65 352	326 760
	2	61 948	123 896
	2	59 984	119 968
	6	57 947	347 682
	1	57 365	57 365
	1	56 026	56 026
	1	53 393	53 393
	2	52 738	105 476
	1	52 724	52 724
	1	50 338	50 338
	9	48 723	438 507
	2	46 337	92 674
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948109 1	1	115 770	115 770
	1	85 052	85 052
	2	84 758	169 516
	4	84 552	338 208
	9	84 243	758 187
	1	83 478	83 478
	1	83 464	83 464
	4	83 405	333 620
	2	80 773	161 546
	3	80 552	241 656

## Langsiktig gjeld

	7	80 199	561 393
	2	79 405	158 810
	1	77 244	77 244
	1	76 435	76 435
	1	73 185	73 185
	3	70 524	211 572
	3	70 083	210 249
	4	66 524	266 096
	5	66 053	330 265
	2	62 613	125 226
	2	60 627	121 254
	6	58 569	351 414
	1	57 981	57 981
	1	56 628	56 628
	1	53 966	53 966
	2	53 304	106 608
	1	53 290	53 290
	1	50 878	50 878
	9	49 246	443 214
	2	46 834	93 668
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11948400 4	1	37 051	37 051
	1	27 220	27 220
	2	27 126	54 252
	4	27 060	108 240
	9	26 961	242 649
	1	26 716	26 716
	1	26 712	26 712
	4	26 693	106 772
	2	25 851	51 702
	3	25 780	77 340
	7	25 667	179 669
	2	25 413	50 826
	1	24 721	24 721
	1	24 462	24 462
	1	23 422	23 422
	3	22 570	67 710
	3	22 429	67 287
	4	21 290	85 160
	5	21 140	105 700
	2	20 039	40 078
	2	19 403	38 806
	6	18 744	112 464
	1	18 556	18 556
	1	18 123	18 123
	1	17 271	17 271
	2	17 060	34 120
	1	17 055	17 055
	1	16 283	16 283
	9	15 761	141 849
	2	14 989	29 978

**Langsiktig gjeld**

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117940282	1	37 773	37 773
	1	27 751	27 751
	2	27 655	55 310
	4	27 588	110 352
	9	27 487	247 383
	1	27 237	27 237
	1	27 233	27 233
	4	27 213	108 852
	2	26 355	52 710
	3	26 283	78 849
	7	26 167	183 169
	2	25 908	51 816
	1	25 203	25 203
	1	24 939	24 939
	1	23 879	23 879
	3	23 010	69 030
	3	22 866	68 598
	4	21 705	86 820
	5	21 552	107 760
	2	20 429	40 858
	2	19 781	39 562
	6	19 110	114 660
	1	18 918	18 918
	1	18 476	18 476
	1	17 608	17 608
	2	17 392	34 784
	1	17 387	17 387
	1	16 601	16 601
	9	16 068	144 612
	2	15 281	30 562
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119070889	17	76 207	1 295 519
	2	52 619	105 238

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 . Lånet ble oppgjort 17.01.11.

Lån 1211.79.40282 i Dnb. Opptatt i april 2010. 4 terminer i året. Planlagt nedbetalt 2035. Flytende rente.

Lån 1211.90.70889 i Dnb. Opptatt i januar 2011 til refinansiering av lån i Usbl. Annuitetslån over 10 år. Planlagt nedbetalt juli 2020. Renten er flytende.

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



**Note 14 - Annen kortsiktig gjeld**

	2011	2010
2450 Gjeld mellomregning	0	27 883
2451 Interim mellomregning	-217	0
2932 Skyldig revisorhonorar	3 830	3 694
2937 Påløpte elektrisitetskostnader	75 112	170 000
2950 Påløpne renter langsiktig gjeld	76 996	61 015
2980 Andre påløpte kostnader	-5 744	6 536
<b>Sum</b>	<b>149 977</b>	<b>269 128</b>

**Note 15 - Pantstillelser**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 62 094 516,- sikret ved pant herav innskuddskapital kr 40 823 129,-. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr. 86 967 381,-.

## Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 400	0	8 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8 400</b>	<b>0</b>	<b>8 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	24 594 857	3 449 195	28 044 052
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>24 594 857</b>	<b>3 449 195</b>	<b>28 044 052</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>24 603 257</b>	<b>3 449 195</b>	<b>28 052 452</b>

## **BUDSJETT 2012**

Budsjettet for 2012 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 gir vesentlige avvik, er budsjettet justert.

### **Innkrevde felleskostnader**

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

### **Andre driftsinntekter**

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

### **Andel driftsinntekter i sameie**

Her budsjetteres boligselskapets andel av driftsinntekter i sameie.

### **Personalkostnader**

Lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m. er beregnet uten endring for 2012. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettert i h t forventet forbruk i 2012. 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.

### **Revisjonshonorar**

Revisjonshonoraret er budsjettert med en økning på ca 3 % i 2012.

### **Forretningsførerhonorar**

Budsjettert med økning på 3 % fra 01.07.2012.

### **Andre honorarer**

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstenester fra forretningsfører.

### **Kontingent Usbl**

Kontingenten er kr 300,- pr. andel.

### **Forsikringspremier**

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 7 % i forsikringspremien for 2012. For tilknyttede boligselskap betales premien til Borettslagenes Sikringsfond av Usbl.

### **Energikostnader**

Denne budsjettposten dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og evt. olje eller fjernvarme og er budsjettert i h t forventet nivå i 2012.

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter i Oslo er budsjettert økt med hhv 3 % for Renovasjon, 9 % for Vann- og avløp og 18 % for Feieravgift.

### **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.

### **Påkostninger**

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

**Andre kostnader**

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

**Andel driftskostnader i sameie**

Her budsjetteres boligselskapets andel av driftskostnader i sameie.

**Finanskostnader / avdrag gjeld**

For de selskapene som har fastrentelån, er gjeldende rentenivå lagt til grunn i budsjettet. For selskap som har eller skal ha flytende rente er det budsjettert med et rentenivå på 3,0 % for husbanklån og 0,50 % over gjeldende rentesats på budsjetteringstidspunktet for øvrige lån i 2012. Avdrag på lån (kr 2 528 000 i 2012) 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 01.07.2012.

Oslo den 31. desember 2011

Med vennlig hilsen  
Boligbyggelaget Usbl

Ellen Simonsen  
Regnskapsansvarlig

Dir.tlf: 91 67 51 35  
e-post: ellen.simonsen@usbl.no

Even Olaussen  
Rådgiver

Dir.tlf: 93 06 98 05  
e-post: even.olaussen @usbl.no

## 10 Bjølsen Servicesentral

### ÅRSMELDING 2011

Styret har etter konstituerende møte 2011 bestått av følgende representanter:

	Navn	Adr
Leder	Jakub Maciej Godzimirski	Kongsberggata 13, 0468 OSLO
Nestleder	Iver Endresen	Bergensgata 6, 0468 OSLO
Styremedlem	Odd Joar Risberg	Kongsberggata 6, 0468 OSLO
Styremedlem	Inger Lise Juul	Kongsberggata 22, 0468 OSLO
Styremedlem	Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Styremedlem	Cecilie Natalie Haug	Maridalsveien 174 a, 0469 OSLO

Selskapets styre består av 2 kvinner og 4 menn. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er under avvikling. Fram til avvikling følger selskapet likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

#### 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, Arbeidersamfunnets plass 1. Postboks 8944 Youngstorget, Oslo  
Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo (besøksadresse: Munkedamsveien 45, Vika Atrium).

#### Arbeidsgiveransvar

Selskapet har i perioden ikke hatt noen ansatte.

#### Ytre miljø:

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

#### Økonomi:

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 1 350 855. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandling på sameiermøtet.

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 i 2012, men selskapet er under avvikling og forventes avviklet i 2012.


Styrets arbeid:

Det sittende styret har i denne perioden hatt 6 styremøter og 1 ekstraordinært sameiemøte.

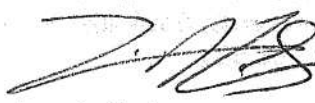
Styret har jobbet med følgende hovedsaker i året som gikk:

1. Salg og tilrettelegging for salg av eiendeler. I hovedsak har dette omfattet:
  - a. Omregulering av kontoret fra næringseiendom til boligformål, nødvendige tilpasninger og tilrettelegging for at arealet kan nyttes som boligformål, avtale med megler for oppdrag om salg, tilrettelegge for visninger og salg, gjennomføring av salg.
  - b. Salg av områder i garasjen til Bjølsen garasjesameie.
2. Ordne praktiske gjøremål i forbindelse med avvikling og forberedelse av avvikling av sameiet.
3. Sørge for at selskapets interesser har blitt ivaretatt.

Oslo, 21.02.2012



Jakub M. Godzimirski  
Styreleder

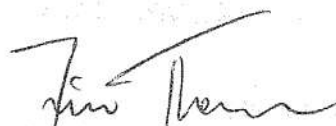


Iver A. Endresen  
Nestleder

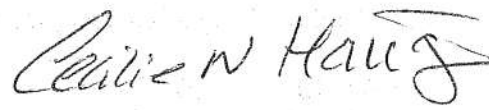
Odd Joar Risberg  
Styremedlem



Inger Lise Juul  
Styremedlem



Jim Thorsen  
Styremedlem



Cecilie N. Haug  
Styremedlem



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

BDO AS  
 Munkedamsveien 14  
 Postboks 1704 Vår  
 0121 Oslo

Til årsmøtet i  
**Bjølsen Servicesentral**

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Servicesentral, som består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 1 350 855, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Bjølsen Servicesentral per 31. desember 2011 og av resultater, for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.





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

BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### **Uttalelse om øvrige forhold**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

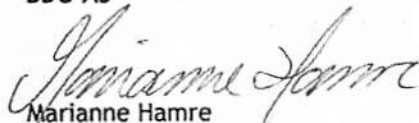
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapsregnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge,

Oslo, 27. februar 2012

**BDO AS**



Marianne Hamre  
statsautorisert revisor

<b>Resultatregnskap 2011 Bjølsen Servicesentral</b>
---

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>Driftsinntekter</b>					
Gevinst ved salg av eiendeler	1	1 515 505	0	0	0
Andre driftsinntekter	2	56 500	2 153 969	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 572 005</b>	<b>2 153 969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	4 545	431 603	0	0
Styrehonorar	4	45 000	45 000	0	0
Avskrivninger		0	34 285	0	0
Revisjonshonorar	5	6 875	5 688	0	0
Forretningsførerhonorar		105 012	103 460	0	0
Andre honorar	6	30 713	15 625	0	0
Forsikringspremier		2	5 686	0	0
Andre driftskostnader eiendom	7	26 159	48 404	0	0
Driftskostnader administrasjon	8	208	40 238	0	0
Reparasjoner og vedlikehold	9	10 361	3 238	0	0
Andre kostnader	10	21 555	47 552	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>250 430</b>	<b>780 778</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 321 575</b>	<b>1 373 190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		29 536	18 436	0	0
Rentekostnader		-256	-305	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>29 280</b>	<b>18 131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 350 855</b>	<b>1 391 321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
Overført sameiekapital		1 350 855	1 391 321	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 350 855</b>	<b>1 391 321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2011 Bjølsen Servicesentral

	Note	2011	2010
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygg under oppføring	11	0	527 074
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>527 074</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		450 000	172 320
Fordringer på Usbl		2 992 624	1 568 589
Kontanter		3 000	3 000
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 445 624</b>	<b>1 743 909</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 445 625</b>	<b>2 270 983</b>

## Balanse 2011 Bjølsen Servicesentral

	Note	2011	2010
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 593 976	851 800
Årets inn/ utbetaling		-131 666	0
Årets resultat		0	1 391 321
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 462 310</b>	<b>2 243 121</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>3 462 310</b>	<b>2 243 121</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til Usbl		-21 930	0
Leverandørgjeld		571	7 550
Skyldig off. myndigheter		0	25
Annen kortsiktig gjeld	12	4 674	20 287
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>-16 686</b>	<b>27 862</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>-16 686</b>	<b>27 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 445 625</b>	<b>2 270 983</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Jakub Maciej Godzimirski  
 Leder

\_\_\_\_\_  
 Iver Andreas Endresen  
 Nestleder

\_\_\_\_\_  
 Jim Thorsen  
 Styremedlem

\_\_\_\_\_  
 Cecilie Natalie Haug  
 Styremedlem

\_\_\_\_\_  
 Odd Joar Risberg  
 Styremedlem

\_\_\_\_\_  
 Inger Lise Juul  
 Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier.

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 opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

## Note 1 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2011	2010
3961 Salg eiendom/leil. v/ skatteplikt	1 650 000	0
3962 Kostpris eiendom/leil. v/skatteplikt	-57 421	0
3963 Salg av anleggsmidler (v/gev.)	1 572 926	0
3964 Bokført verdi anleggsmiddel (v/ gevinst)	-1 650 000	0
<b>Sum</b>	<b>1 515 505</b>	<b>0</b>

<b>Noter årsregnskap 2011 Bjølsen Servicesentral</b>
--

**Note 2 - Andre driftsinntekter**

	2011	2010
3190 Opptjent, ikke fakturert inntekt	0	-150 000
3881 Årets inn- og utbetaling	0	2 244 141
3951 Vaktmestertjenester	0	59 828
3990 Andre driftsinntekter	56 500	0
<b>Sum</b>	<b>56 500</b>	<b>2 153 969</b>

**Note 3 - Personalkostnader**

	2011	2010
5100 Fast lønn til ansatte - fra lønnssystemet	0	297 300
5129 Annen lønn - fra lønnssystemet	0	14 000
5150 Påløpne feriepenger - fra lønnssystemet	0	41 955
5261 Ulykkesforsikring innberetning - fra lønnssystemet	0	175
5290 Motkonto for gruppe 52 - fra lønnssystemet	0	-175
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	6 345	55 011
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	5 916
5600 Gruppelivsforsikring	1 236	4 657
5635 Yrkesskadeforsikring	-3 036	5 236
5753 Tjenestepensjon (OTP)	0	7 528
<b>Sum</b>	<b>4 545</b>	<b>431 603</b>

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

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

**Note 4 - Styrehonorar**

	2011	2010
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	45 000	45 000
<b>Sum</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>

<b>Noter årsregnskap 2011 Bjølsen Servicesentral</b>
--

**Note 5 - Revisjonshonorar**

	2011	2010
6700 Revisjonshonorar	6 875	5 688
<b>Sum</b>	<b>6 875</b>	<b>5 688</b>

**Note 6 - Andre honorar**

	2011	2010
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 585	0
6730 Teknisk honorar	19 128	15 625
<b>Sum</b>	<b>30 713</b>	<b>15 625</b>

**Note 7 - Andre driftskostnader eiendom**

	2011	2010
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	22 623	2 000
6391 Snømåking, strøing	1 934	6 936
6392 Containerleie/tømming	0	9 214
6450 Leie parkering	0	9 240
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	83
6551 Nøkler, låser o.l.	0	7 334
6552 Driftsmateriell	0	5 525
7070 Driftskostn. bil, traktor m.m.	1 603	8 072
<b>Sum</b>	<b>26 159</b>	<b>48 404</b>

**Note 8 - Driftskostnader administrasjon**

	2011	2010
6820 Trykksaker generelle	0	2 071
6890 Andre kontorkostnader	0	125
6900 Telefon/Fax kontorer	208	3 234
6905 Mobiltelefon	0	1 540
6910 Internett	0	2 160
6940 Porto	0	770
7110 Fast bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	28 188
7375 Møter, div tillitsvalgte	0	2 150
<b>Sum</b>	<b>208</b>	<b>40 238</b>



<b>Noter årsregnskap 2011 Bjølsen Servicesentral</b>
--

**Note 9 - Reparasjon og vedlikehold**

	2011	2010
6601 Vedlikehold bygg	9 792	0
6616 Vedlikehold vaskeri	0	3 238
6617 Vedlikehold brannvernustyr	569	0
<b>Sum</b>	<b>10 361</b>	<b>3 238</b>

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

**Note 10 - Andre kostnader**

	2011	2010
6300 Leiekostnader lokaler	12 352	44 328
7420 Gaver, fradragsberettiget	0	3 225
7719 Møter, div. styret	2 548	0
7790 Andre kostnader	6 655	0
7792 Øredifferanse	0	-1
<b>Sum</b>	<b>21 555</b>	<b>47 552</b>

**Note 11 - Varige driftsmidler**

	Kontorlokale
Anskaffet år	1998
Antatt levetid i år	
Kostpris 01.01	527 074
+ Nyanskaffet i året	0
- Salg/utrangering av anskaffelseskost	527 074
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>0</b>
Samlede avskrivninger 01.01	0
+ Avskrivninger i år	0
- Avgang samlede avskr. på salg/utrangering	0
<b>Samlede avskrivninger pr 31.12</b>	<b>0</b>
<b>Bokført verdi pr 31.12</b>	<b>0</b>

**Note 12 - Annen kortsiktig gjeld**

	2011	2010
2932 Skyldig revisorhonorar	3 438	2 844
2965 Andre påløpne kostnader	1 236	0
2979 Andre forskudd	0	8 204
2980 Andre påløpte kostnader	0	9 240
<b>Sum</b>	<b>-4 674</b>	<b>-20 287</b>

**Note 13 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	851 800	2 742 176	3 593 976
Årets inn/ utbetalinger	0	-131 666	-131 666
Årets resultat	1 391 321	-1 391 321	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 243 121</b>	<b>1 219 189</b>	<b>3 462 310</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 243 121</b>	<b>1 219 189</b>	<b>3 462 310</b>

**HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG**  
(Sist endret på generalforsamling 5. mai 2010)

**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 bygningssmasse.
- d) Før oppussing av bad erom 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.

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 av 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.

- 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 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 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 toalettpapir 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 vaské 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, med senere endringer og sist den 18. mai 2011

Endringene trer i kraft samtidig med ikrafttreden av lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf 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 (boretts) 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) Nekte 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.
- andelseier 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.

(8) Vedlikehold på innsiden av balkonger/plattinger er andelseiers ansvar i sin helhet. Medd innside av balkong menes alle områder som er innenfor balkongens rekkverk. Vedlikeholdet omfatter, men er ikke begrenset til, maling, oljing/beising av alt treverk, utskifting rensing av sluk, snørydding samt annet alminnelig vedlikehold.

Når det gjelder plattingen i første etasje er andelseier ansvarlig for alt vedlikehold av treverk.

### **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) Borettslaget har vedlikeholdsansvar for fasade og vil således være ansvarlig for alt vedlikehold utvendig samt reparasjon og utskifting av bærende konstruksjoner i forbindelse med balkong/platting. Dette ansvaret sikres et fast påslag i husleien til de berørte andelseiere.

## **6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to 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 borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.