

Borettslaget Åsbråten

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget.

Tid og sted: Onsdag 23. april 2014 kl.19:00, i Dyretråkket 30, Åsbråten kulturkafe

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 andelseier 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 2013

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

3. Godtgjørelse til styret

4. Andre saker

5. Valg

Oslo, den 24. mars 2014

Borettslaget

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 24. april 2014:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret 2013

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2013 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2013 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2013, som viser et overskudd på kr. 3 528 826,- anbefales godkjent.

Sak 3: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

Sak 4: Andre saker

4.1 **Endring av parkeringsreglene**

Styret planlegger å etablere tre p-plasser med ladestasjon for elbiler på parkeringsplassen på baksiden av nr. 34 – 35.

Styret har i skrivende stund sendt anbudsinnbydelse til aktuelle leverandører, men har ikke gjort endelig vedtak i saken.

Styret ber generalforsamlingen om å vedta endring i parkeringsreglene som først skal implementeres når ladestasjonene eventuelt settes i drift.

På første siden i parkeringsreglene står det:

Beskrivelse av parkeringsplasser:

Der er to typer parkeringsplasser i Åsbråten borettslag:

- a. **Uteplasser** i oppmerkete felt ved hovedinnkjørsel samt nedenfor innerste garasjeanlegg. To av uteplassene er skiltet og reservert for bevegelseshemmede (ikke beboere) med gyldig P-bevis for slike plasser utstedt fra hjemkommune.
- b. **Reserverte plasser** inne i garasjehus. Der er to fellesgarasjer under nr. 1 og 2, og under nr. 34, 35 og 36. (Garasjehus 1 og 2). Der er også reserverte plasser med låsbare dører under innerste garasjeanlegg.

De reserverte plassene ble kjøpt av beboere da borettslaget ble innflyttet. Leilighetene med reservert parkeringsplass har en litt høyere husleie enn de uten.

Det er tillatt å leie ut reservert plass til andre bosatt i borettslaget. Det ordner beboerne seg i mellom.

Styret foreslår å endre teksten slik:

Beskrivelse av parkeringsplasser:

Der er tre typer parkeringsplasser i Åsbråten borettslag:

- a. **Uteplasser** i oppmerkete felt ved hovedinnkjørsel samt nedenfor innerste garasjeanlegg. To av uteplassene er skiltet og reservert for bevegelseshemmede (ikke beboere) med gyldig P-bevis for slike plasser utstedt fra hjemkommune.
- b. **Reserverte plasser** inne i garasjehus. Der er to fellesgarasjer under nr. 1 og 2, og under nr. 34, 35 og 36. (Garasjehus 1 og 2.) Der er også reserverte plasser med låsbare dører under innerste garasjeanlegg.
- c. **Uteplasser** med ladestasjoner for elbil nedenfor innerste garasjeanlegg.

De reserverte plassene i garasjehus ble kjøpt av beboere da borettslaget ble innflyttet. Leilighetene med reservert parkeringsplass har en litt høyere husleie enn de uten.

Det er tillatt å leie ut reservert plass til andre bosatt i borettslaget. Det ordner beboerne seg i mellom.

Parkeringsplassene med ladestasjon for elbil leies ut til beboere med elbil. Styret administrerer leieforholdet. Det er ikke tillatt å parkere der for andre som ikke har avtale med styret i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å endre parkeringsreglene slik som foreslått når ladestasjonene for elbiler eventuelt kommer i drift.

Sak 5: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 5.1 Valg av leder.
- 5.2 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 5.3 Valg av 4 varamedlemmer til styret.

ÅRSMELDING 2013, Åsbråten borettslag

Styret har etter generalforsamling 2013 bestått av følgende representanter:

Leder	John Petter Reinertsen	Åsbråttstien 45, 1251 OSLO
Nestleder	Ingeborg Anitra Lunner	Åsbråttstien 34, 1251 OSLO
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui	Åsbråttstien 16, 1251 OSLO
Styremedlem	Unni Elise Darcy	Åsbråttstien 12 C, 1251 OSLO
Styremedlem	Jørgen Bernt Fromreide	Åsbråttstien 13 C, 1251 OSLO
Varamedlem	Ahmed Nissar	Åsbråttstien 15, 1251 OSLO
Varamedlem	Ellen Klungland	Åsbråttstien 16, 1251 OSLO
Varamedlem	Pål Emanuelson	Åsbråttstien 34, 1251 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 eventuelle ansettelses.

HMS-ansvarlig

Unni Darcy

Vedlikeholdsansvarlig:

Jørgen Fromreide

Ansvarlig for registrering av dyrehold

Unni Darcy

Styrets representanter til sameiet

John Petter Reinertsen

Ingeborg Lunner

Valgkomité

Styret er valgkomité.

Valg

Følgende av styrets medlemmer er på valg:

Styreleder John Petter Reinertsen

Styremedlem Ingeborg Lunner

Styremedlem Abdelghafour Sahraoui

Samtlige varamedlemmer er på valg.

Valgkomitéen er på valg. (Styret oppfordrer beboere til å ta på seg denne jobben.)

Overdragelse av leiligheter

13 leiligheter har skiftet eiere i 2013.

I 2012 var tallet 18, 2011: 15, 2010: 8, 2009: 11, 2008: 18, 2007: 15, 2006: 19, 2005: 25, 2004: 19.

(Pris er salgssum uten andel av fellesgjeld.)

Hustype	Ant. rom	Kvadr.m.	Garasje	Kvadratm.pris	Pris
rh	4	106,2	nei	22 363	2 375 000
bl	4	95,4	ja	18 868	1 800 000
bl	4	95,4	ja	28 302	2 700 000
bl	2	58,5	nei	29 060	1 700 000
bl	2	58,5	ja	28 632	1 675 000
bl	2	58,5	ja	31 624	1 850 000
bl	4	95,4	nei	19 916	1 900 000
bl	3	82,4	nei	26 092	2 150 000
bl	4	95,4	nei	27 778	2 650 000
rh	2	53	ja	36 792	1 950 000
rh	4	104,3	ja	22 148	2 310 000
bl	4	95,4	ja	21 751	2 075 000
bl	4	95,4	ja	20 440	1 950 000

Bruksoverlating

Totalt 14 leiligheter bruksoverlatt pr 31.12. (Inkludert Boligbyggs.)

Juridiske andelseiere

Oslo Kommune eier 12 andeler i borettslaget pr 31.12. Leilighetene administreres av Boligbygg Oslo KF.

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 948 608 936. Det er 198 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: 586911.
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 3.528.826. (Før avdrag på lån.) Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 3.192.740. For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Kostnaden for oppussing av fire oppganger utført i 2013 (kr. 609.024) kommer i regnskapet for 2014.

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 hele 2013 hatt 11 styremøter og behandlet 158 styresaker.

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 18. april.

Alle styremøter ble avholdt på styrerommet i nr. 17. Til styremøtene kjøper styreleder inn mineralvann og frukt/søtsaker. Dette betales av kontantkassen på kr. 5.000 som styreleder disponerer. Kontantkassen gjøres opp minst to ganger i året.

I perioden er det utenom ordinært styrehonorar ikke utbetalt godtgjørelser til styrets medlemmer.

Verken styreleder eller andre av styrets medlemmer mottar godtgjørelse for bruk av privat telefon fordi det ville medført mye ekstraarbeid i forhold til skattemyndighetene.

John Petter Reinertsen og Jørgen Fromreide deltok på Sameiets Kielseminar 14. - 16. juni.

Ingeborg Lunner, John Petter Reinertsen og Jørgen Fromreide deltok på

Fjernvarmeprosjektets seminar på Kiel-fergen 25. - 27. oktober.

John Petter Reinertsen og Jørgen Fromreide har deltatt på møter i Fjernvarmeprosjektet og med Stiftelsen Holmlia Nærmiljø.

Ingeborg Lunner og John Petter Reinertsen har møtt på Sameiets styremøter som Åsbråten borettslags representanter.

Styret har i 2013 fortsatt ordningen med åpent styrekontor hver mandag kl. 17.30 – 18.30.

Det er varierende hvor mye dette blir benyttet av beboerne, men styret finner det viktig å fortsette denne ordningen.

Styret følger reglene for habilitet, og hvis noen av styrets medlemmer er inhabil i en sak, må vedkommende forlate styremøtet mens denne saken behandles.

Styret følger regler om at store anskaffelser skal ut på anbud til flere mulige leverandører.

Foruten ordinær drift av borettslaget har styret brukt ressurser på oppussing av oppgangene i nr. 15, 16, 1 og 2.

Styret håper de fleste er fornøyde med oppgraderingen og at alle som bor der passer på at det holder seg pent i oppgangen. Resten av oppgangene tas i 2014.

Styret gjennomførte vask av garasjene i juni. I den forbindelse ble noen beboere fakturert for kostnadene borettslaget ble påført p.g.a. ekstra søppelfjerning og uttauing av biler.

Felleskostnader

Fra 1/1-13 ble felleskostnadene redusert med 4,4% og en ny post lagt til: Leietillegg kabeltv med kr. 242 pr. mnd. Dette er gjort for at alle skal betale det samme for en tjeneste som er lik for alle.

Brenseldelen og trappevask (for de som har den tjenesten) ble holdt på det samme.

1/1-14 ble leietillegg kabeltillegg økt til kr. 247 pr. mnd. fordi GET økte sin pris.

Styret ønsker å holde samme nivået på felleskostnadene til Husbanklånene betales ned.

(Husbanklånene betales årlig ned med 6% av opprinnelig lånesum, ca. kr. 2,86 mill.) Vi har derfor hatt en stram økonomisk styring uten å forsømme nødvendig vedlikehold.

Ekstra vedlikeholdsprosjekter som fasadeoppussingen i 2008 og de to prosjektene i 2012 (lekeplasser og takene på blokkene) ble finansiert med ekstra lån samt tilskudd fra USBLs Miljøfond.

Oppussingen av oppgangene tar vi fra likvide midler uten ekstra lånefinansiering.

I løpet av 2012 økte borettslagets samlede lån fra kr. 11,1 mill. til kr. 12,1 mill. I 2013 betalte vi kr. 3.091.341 i avdrag på lån. Vi har flytende rente på alle lånene. Husbanklånene blir nedbetalt i løpet av 2014 og 2015, siste betaling skjer 1/1-2016. Da står vi igjen med oppussingslånet.

Det nåværende styret har i forskjellige konstellasjoner vært i funksjon siden 2002.

Felleskostnadene har mellom 1/1-02 til 1/1-14 blitt redusert med 11,8%. I samme periode har konsumprisindeksen økt med 23,9%. Dette har vi klart med langsiktig stram økonomisk styring.

Vedlikehold

Oppgangene i nr. 1, 2, 15 og 16 ble pusset opp med maling av vegger og tak samt nytt gulvbelegg på de største flatene. Belegget på trappetrinnene og mellomrepoene ble ikke byttet. Oppgangene vil bli skurt og bonet når vinteren er over.

Styret har fått positive tilbakemeldinger og håper tiltaket øker trivselen. Vi håper også at de som bor i oppgangene vil vise mer ansvar for å holde fellesområdene ryddige og gripe inn hvis det skjer forsøpling eller hærverk.

Da vi forrige sommer oppdaget store oversvømmelser fra dårlige takrenner på nr. 45 – 51, ble de skiftet ut av blikkenslager.

Dører og vinduer skiftes ut etter hvert som de blir for dårlige. Dette vurderes i hvert enkelt tilfelle. Vi må fortsatt regne med høye kostnader til utskifting av dører og vinduer fremover.

Det har også i 2013 vært reparasjoner på garasjeportene. En del reparasjoner kommer av normal slitasje, men noen kommer helt klart av uvettig kjøring.

Ta det med ro gjennom garasjeportene!

P.g.a. at forsikringsselskapet ikke vil dekke flere skader etter flere kloakkstopp i nr. 45, har styret bestilt årlig spyling av hovedavløpsrøret der. Avtalen løper til vi sier den opp.

Vi har en del vedlikeholdsprosjekter som har måttet vente, men som kommende styrer må ta tak i:

Etter fasaderehabiliteringen i 2008 er det en del steder avflassing av maling hvor man kan se den gule malingen under. Dette er egentlig et skjønnhetsproblem da gulmalingen fremdeles sitter fast og beskytter treverket. En ukjent feil med den gule malingen gjør at ingenting fester seg på den der den har vært beskyttet mot tæring fra vær og vind. Skal vi gjøre noe med dette, må enten trepanelet skiftes eller det må fysisk skrapes/børstes grundig på den gule malingen for å skape feste for ny maling. Styret har derfor valgt å utsette dette. Mulig det er

lurt å vente til etter neste fasadevask. Noen beboere har fått maling og utbedret dette selv utenfor sine boliger.

Vinteren 2010/2011 var spesielt langvarig og kald. Det førte til at telen gikk dypt og ga oss et nytt problem: Telehiv førte til at portene til de nederste garasjene under nr. 34-35-36 ble ødelagt i festene og ikke lot seg åpne. Det ble gjort reparasjoner to ganger da problemene ble meldt inn. Skal vi hindre at telehiv oppstår i fremtidige kalde vintre må grunnen graves opp og dreneres skikkelig til en kostnad av opp til kr. 350.000. I 2012 og 2013 har vi unngått dette problemet.

Betongen i garasjeanleggene sprekker, og vi ser en del skader fra salttæring. Styret har fått en rapport på tilstanden, men har ikke kunnet sette i gang utbedringsarbeid ennå p.g.a. antatt svært høye kostnader.

Styret har ved flere anledninger diskutert leveransen av fjernvarme og behovet for vedlikehold av rørene varmtvannet går i. Vi må legge helt nye rør om anlegget skal oppgraderes, og det kan bli en del dyrere enn å gå over til elektrisk oppvarming. Samtidig ser vi behovet for etterisolasjon av alle boligene og muligens installasjon av balansert ventilasjon der en varmeveksler tempererer luften som tas inn utenfra med varme fra den brukte luften. Dette er dyre og kompliserte installasjoner som eventuelt kan tas etter at husbanklånene er betalt ned og vi har fått bygget opp nok likvide midler.

Dugnad

14. mai arrangerte vi vårdugnad. Mange barn og voksne var ute og ryddet i borettslaget. Barna fikk is etter innsatsen. Styret ser gjerne at folk arrangerer lokale dugnader og kan gi økonomisk støtte til det.

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

I løpet av kalenderåret 2013 var HMS en fast sak på de regulære styremøtene. Avvik ble innmeldt og rettet.

I 2013 ble de gamle brannslukningsapparatene og røykvarslerne skiftet ut med nytt utstyr. 195 beboere hentet det nye utstyret – 3 beboere har ikke hentet det. Vi har sendt mange påminnelser til disse beboerne, nå er det ikke lenger styrets ansvar. De gamle brannslukningsapparatene ble levert til destruksjon for farlig avfall. Trådløs seriekoblet optisk røykvarslere ble montert i 2. og 4. etasje i oppgangene til alle blokkene.

I desember sendte styret ut informasjon til alle beboerne om brannsikkerhet i boligen i forbindelse med jul og andre høytider.

Parkeringskontroll

Styret mottar noen klager på parkeringsgebyr. I de tilfellene det tydelig er gjort feil fra parkeringsselskapets side blir gebyrene annullert.

Styret oppfordrer alle til å sette seg inn i parkeringsreglene slik at gebyr unngås. Pass på oblat i bilen! Vi er nødt til å ha parkeringskontroll slik at det kan være mulig å finne en p-plass på uteområdet og for å hindre parkering inne i borettslaget.

Informasjon fra styret/webside

Styret har delt ut ti infoskriv til beboerne i 2013. Vi anbefaler at dere samler på dem da det står en del nyttig informasjon i skrivene. Alle infoskrivene kan også finnes på borettslagets websider: www.multinett.no/aasbraat.

Styret ønsker selv å bli flinkere til å gi og motta informasjon, men vi erkjenner at det er vanskelig å finne kapasitet til det. Vil noen utenom styret påta seg rollen som redaktør av en borettslagsavis eller lignende, ta kontakt med styret.

På Åsbråtens websider ligger mye informasjon. Foruten alle infoskriv som er sendt ut finnes også vedtekter og andre regler.

Klager

Styret er avhengig av å få skriftlige klager for å kunne reagere på bråk, hærverk og lignende. Dessverre har vi mottatt klager som i etterkant har vist seg å være grunnløse. Styret undersøker alle klager som kommer og lar den som er klaget på få anledning til å komme med sin versjon av saksforholdene. Anonyme henvendelser vil som regel bli ignorert.

Søppel

Dessverre kastes det mye søppel på området vårt. Godteriinnpakninger slippes rett ned, røykpakker det samme. Stadig vekk settes det poser med søppel ved siden av papircontainerne. Bodganger i blokkene og trappeoppgangene i småhus blir fylt opp av brennbart skrot fra beboere. Dette øker risikoen for brann. Folk kaster søppel ut vinduer og ned på garasjetakene. De kaster fra seg reklamen ved postkassene. Etc, etc....

Alt dette må ryddes vekk, og det koster penger.

Det virker som noen av oss som bor her ikke klarer å ta ansvar for sitt eget avfall og bare setter det fra seg der det måtte passe. Hver gang dette skjer er det til stor irritasjon og sjenanse for de av oss som ikke kunne tenke seg å oppføre seg slik. Styret kan heller ikke se på at søppel og skrot hopper seg opp. Vi er derfor nødt til å stadig bestille ekstra søppelplukking og bortkjøring. Dette koster mye penger.

Styret oppfordrer alle til å ta ansvar for sitt eget avfall og rydde opp etter seg.

Styret fikk satt opp skriv om riktig søppelhåndtering ved alle søppelinnkast og papircontainere. Det ser ut som det har hatt litt virkning siden det er mindre søppel å rydde der. Noen beboere har fått faktura på ekstrakostnaden borettslaget har hatt med å rydde vekk søppelet deres.

Åsbråten Servicesentral

Åsbråten Servicesentral (Grensestien 23, underetasjen) er en bedrift eid i fellesskap av de fire borettslagene på Åsbråten gjennom Åsbråten Sameie. Servicesentralen leverer vaktmestertjenester for oss. Vi har en Serviceavtale som er en avtale mellom Åsbråten Servicesentral og hvert av de fire borettslagene om ytelse av vaktmestertjenester. Den inneholder en detaljert oversikt over faste tjenester som skal leveres til faste priser. Serviceavtalen reforhandles hvert år. Tjenester som ikke dekkes av Serviceavtalen faktureres borettslaget særskilt.

Servicesentralen kan kontaktes ved for eksempel vannlekkasje og lignende.

Telefonnummeret er **22 61 04 52** i Servicesentralens åpningstid:

Mandag – fredag 10 – 14, første onsdag hver måned 08 – 18.

På borettslagets nettsted er det oppført telefonnumre til firmaer man kan kontakte i tilfelle det trengs rask hjelp andre tider på døgnet.

Beboerne kan også kjøpe elektriker-, snekker- og rørleggertjenester fra Servicesentralen dersom det er ledig kapasitet. Disse tjenestene må hver enkelt betale kontant for, men noen av de er til redusert pris. På Servicesentralen får du også kjøpt nøkler til inngangsdører, fjernstyring til portene i garasjeanleggene og bomnøkler.

Åpen carport

Servicesentralen har åpen carport den **første onsdagen hver måned kl. 18.00 – 21.00**.

Carporten ligger nedenfor bussholdeplassen ved rundkjøringen ved Sparbutikken.

Barn under 18 år har ikke adgang til carporten. Det har vært episoder der små barn uten oppsyn har blitt involvert i potensielt farlig situasjoner.

Avfall som ikke skal kastes i det vanlige husholdningsavfallet kan leveres. Det kan være saker som kjøkkeninnredninger, utrangerte møbler, malingsspann, bildekk etc. Ordningen ble satt i gang fordi vi måtte gjøre noe med alt søppelet som ble kastet både inne på områdene i borettslagene og i skogsområdene utenfor.

Dette er et tilbud som koster de fire borettslagene ganske mye penger, både til betjening og bortkjøring etterpå, så vi må forsøke å begrense dette litt.

Du får låne tralle i carporten, og det er kun anledning til å kjøre en tur med denne da pågangen er stor.

Betjeningen i carporten har rett til å vise bort folk som kommer med bil, barn under 18 år og folk som ikke klarer å oppføre seg.

Det er ikke lov å levere avfall i carporten med bil, de som har bil oppfordres til selv å kjøre noen kilometer til Grønmo der det er gratis for privatpersoner å levere avfall. Elektriske apparater kan leveres inn gratis til alle butikker som selger slikt.

Åpningstidene på Grønmo gjenbruksstasjon: (Adresse: Sørliveien, 1279 Oslo)
mandag-fredag kl 7.30-19.30
lørdag kl 9.00-14.30

Vakthold

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har avtale med Securitas om en bomiljøvektertjeneste. Vektere patruljerer borettslagets områder og garasjeanlegg. Vi får rapporter om uregelmessigheter som for eksempel garasjeporter som står åpne.

Bomiljøvekter kan nåes på **916 60 516**.

Dette nummeret kan også benyttes utenfor patruljeringstiden dersom beboere føler behov for å tilkalle en vokter. Målet med deres tilstedeværelse er å redusere uønsket atferd i området, og beboerne kan ved behov raskt få tilkalt assistanse fra politi, lege og brannvesen.

Hærverk

Dessverre skjer det av og til hærverk av borettslagets eiendom. Tagging regnes som hærverk. Vi betaler alle sammen en del av husleien til reparasjoner av helt unødvendige skader. Styret politianmelder alt hærverk vi oppdager. Vi vil kreve full dekning av alle omkostninger rundt skaden og om nødvendig forfølge sakene gjennom rettsinstanser eller konfliktråd. Skadeverk vil også bli brukt som oppsigelsesgrunn. Andelseierne er ansvarlige for alle beboere av sin leilighet.

Ventilasjon

Utskifting av ventilatorer på kjøkken i rekkehus og småhus må ikke gjøres uten videre da det kun er en spesiell Villavent-ventilator som kan brukes av hensyn til ventilasjon på toalett og vaskerom. Villavent-systemet består av en motor på loftet som trekker luft ut av leiligheten din via rør som går til kjøkken, bad og toalett etc. Motoren styres av en regulator på kjøkkenuttaket og skal aldri kunne bli slått helt av. Setter du inn egeninnkjøpt vifte med egen motor, ødelegger du utluftingen av leiligheten din ved at leilighetens Villavent-system slutter å virke. Det du oppnår er å dytte luft fra kjøkkenet inn i et passivt rørsystem slik at kjøkkenluften kommer ut på badet og andre steder i leiligheten din. Det vil fort oppstå problemer med for høy fuktighet og du kan få råte i leiligheten din. Reparasjoner p.g.a. slike feil må beboer bekoste selv.

Utskifting av defekt Villavent bekostes av borettslaget.

De som må skifte må ta kontakt med Servicesentralen eller styret for godkjenning av jobb som må utføres av vaktmester. Kaster man den gamle ventilatoren før den er kontrollert, må man betale utskifting selv.

I blokkene er det ventiler med utsug som styres av en sentral enhet. På kjøkkenet skal det kun monteres et passivt kullfilter uten motor. Setter man inn en ventilator med motor her, ødelegger man balansen i systemet og naboen kan få din matos inn i sin leilighet. Vil man ha kullfilterventilator med motor, må den altså *ikke* kobles til fellesanlegget!

Skader forårsaket av ukyndig arbeid.

I løpet av siste årene har vi oppdaget flere tilfeller der beboer pga. ikke fagmessig utført arbeid på bad har forårsaket til dels store vannskader. I slike tilfeller blir beboer selv ansvarlig for å betale for både de skader som har oppstått i sin leilighet og for skader på annen bygningsmasse. Styret vil sterkt advare beboere mot å gjøre slikt arbeid selv eller å bruke firmaer/håndverkere uten den nødvendige autorisasjon. Alt arbeid på bad må følge normen for våtrom.

Elektriske installasjoner må utføres av kvalifiserte fagfolk.

Hele det elektriske anlegget i boligen med sikringsskapet og dets innhold er beboers ansvar. Forsikringen dekker ikke skader forårsaket av dårlig utført arbeid.

Brannstiger

Utvendige brannstiger er montert i rekkehusene. Det gamle systemet med brannluker på verandaene fungerte dårlig da en del luker sitter fast og det er problemer med vannlekkasjer mange steder. Med utvendige stiger kan vi tette igjen lukene, og beboerne får mer alburom på verandaene da de gamle stigenes kan fjernes.

Husk å sjekke stiger minst 2 ganger i året. Sørg for at det er lett å trekke ut splinten og felle ut stigen.

Stigene er innbruddssikre da de kun kan felles ut med splinten høyt oppe.

Basestasjoner

Borettslaget har tre basestasjoner fra henholdsvis Mobile Norway (Tele2), Netcom og Telenor Mobil. Inntektene fra leien for de tre stasjonene er tett oppunder kr. 100.000 pr. år. Leien er indeksregulert. Basestasjonene gir god dekning for mobile tjenester i borettslaget. I tillegg sørger denne gode dekningen for at den totale radiostrålingen folk blir utsatt for holdes på et lavt nivå. Som kjent er det mobiltelefonene folk har tett inntil kroppen som er den største kilden til radiostråling. Når mobilen har god dekning kan den sende på laveste styrke. Stikkordet her er adaptiv effektstyring. Basestasjonene må holde sin sendestyrke innenfor de regler myndighetene setter, og basestasjonens andel av radiostrålingen vi blir eksponert for er kun en brøkdel av det vi får fra vår egen mobil.

Tv, radio, bredbånd og telefoni

Multinett er borettslagenes eget selskap, og har som formål å fremforhandle gode avtaler for beboerne på Holmlia. Multinett eier fibernettet inn til borettslagenes noder. Borettslagene eier nettet inne i lagene. Vi har koaksnett.

Borettslaget har avtale med Multinett som igjen har avtaler med de forskjellige leverandørene i nettene.

I april 2013 kom GET inn som leverandør av TV-grunnpakke og HDPVR.

NextGenTel leverte ikke den tjenesten de hadde lovet, noe som førte til stor misnøye blant brukerne. Ut fra dette skiftet vi leverandør.

I tillegg tilbyr GET telefoni og bredbånd. Dette leveres gjennom kabel-TV nettet.

Informasjon kan fås på www.get.no eller kundeservice 02123.

TV-leveransene reguleres av kollektive avtaler mellom borettslagene, Multinett og leverandørene. Avtaler om internettleveranse og telefoni gjøres mellom den enkelte beboer og den leverandøren beboeren ønsker å bruke.

De kabelnettene tjenestene leveres gjennom er svært avanserte nett. Det er derfor viktig at du ikke gjør inngrep av noen art i nettet. Det unngår du ved ikke å ta dekslet av kontaktene i boligen din. Har du behov for å gjøre inngrep, vennligst kontakt GET eller Multinett.

Multinett oppgraderer nettene kontinuerlig. Fiberkabler legges stadig nærmere brukerne, og nettverkssegmentene splittes opp slik at det blir færre brukere på hver node. Dette muliggjør stadig høyere hastigheter til hver enkelt. Gjennom Multinett vil tjenestene stadig oppgraderes og brukernes tilbud forbedres.

Holmlia fjernvarmeprosjekt

Fjernvarmeprosjektet ble etablert i regi av Stiftelsen Holmlia nærmiljø (SHN) med deltakende boligsammenslutninger som eiere. Prosjektet ble lagt ned den 31. desember 2013 og erstattet med Stiftelsen MinVarme.

Stiftelsen MinVarme

Som er en videreføring av fjernvarmeprosjektet er det opprettet en stiftelse med navnet «MinVarme». Stiftelsen har som formål å ivareta interessene til brukere av fjernvarme eller de som bruker annen energi til oppvarming og varmt tappevann. MinVarme vil også arbeide for økt forståelse og kunnskap samt informere om ulike støtte og bidragsordninger for ENØK tiltak.

Bakgrunnen for etablering av en felles organisasjon er usikkerhet omkring tilstanden i fjernvarmenettet, totalkostnader for energileveranser, forventede drifts- og investeringskostnader i årene som kommer. Det er også mange uklare juridiske og tekniske forhold knyttet til varmeleveransene. Hafslund Varme AS har sagt opp gjeldene avtale med virkning fra 1. april 2014 og det pågår forhandlinger om ny avtale og leveransevilkår. Opplysninger om stiftelsen finnes på minvarme.no. Åsbråten borettslag er med i «MinVarme».

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø

har avtale med Securitas om en bomiljøvektertjeneste som nevnt lenger oppe. Åsbråten borettslag er med på denne avtalen og gir i tillegg støtte til stiftelsen samt abonnerer på «Avisen Vår». Stiftelsen arrangerer Klekken-seminaret, men ingen fra vårt styre har hatt anledning til å delta der i 2013.

BUSH

Barne- og ungdomssenteret Søndre Holmlia holder til i lokalene innerst på Åsbråten torg (forbi Spar). Åsbråten borettslag gir 10 kr pr. beboer pr. måned i støtte, totalt kr. 23.760 årlig. BUSH har i mange år jobbet med aktiviteter primært rettet mot barn og ungdommer i området vårt.

Vi håper at selskapet fortsatt kan styres med samme entusiasme som før. Til dette trengs imidlertid stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men hyggelig og lærerikt er det.

Oslo, 24. mars 2014

John Petter Reinertsen /S/
Styreleder

Ingeborg Anita Lunner /S/
Nestleder

Unni Elise Darcy /S/
Styremedlem

Abdelghafour Sahraoui /S/
Styremedlem

Jørgen Bernt Fromreide
/S/
Styremedlem

Vedtekter

for

Åsbråten borettslag org.nr 948 608 936

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. mai 1982 med endringer senest den 16. november 2010

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 ti prosent 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) 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, jf 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 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles 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, jf 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 femten 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, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(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 ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Boret 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av 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 rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf 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, jf 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, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet 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 minst 3 andre medlemmer med opp til 4 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 forretningsfører 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, jf 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 fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue 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 punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- 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.

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR ÅSBRÅTEN BORETTSLAG

(Endret på generalforsamling 16. mars 2005)

(Endret på generalforsamling 21. april 2010)

Det er i hver enkelt andelseiers interesse at husordensreglene blir fulgt og at leiligheten og uteområdene ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge sin andel.

RO I LEILIGHETEN / UTEOMRÅDENE:

Det skal være ro i leilighetene/rekkehusene/beboers uteområde/felles gårdstun mellom kl 22.00 og kl 06.00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager skal det være ro mellom kl 22.00 og kl 08.00.

Vaskemaskin, oppvaskmaskin, støvsuger og andre støyende husholdningsmaskiner må ikke brukes innenfor tidsrommet det skal være ro. Radio, TV, stereoanlegg og lignende skal benyttes hensynsfullt.

Oppussings- eller hobbyarbeid som medfører sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager og kl 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager bør slikt arbeid unngås. Ved arbeid som går ut over flere dager, bør naboer varsles.

Unngå unødig støy i og ved oppgangene.

Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område.

Skal du ha fest eller andre sammenkomster som medfører mer støy enn normalt, meld fra til naboene i god tid.

Vis hensyn overfor dine naboer.

RØMNINGSVEIER:

Det er forbud mot oppbevaring av barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. i trapperom og oppganger pga brannforskriftene. Egne boder skal benyttes til slik lagring.

HUSDYRHOLD:

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om dette er innvilget fra styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse. Skal du passe katt eller hund mer enn en måned, må dette også meldes fra til styret. Se for øvrig borettslagets regler for dyrehold.

HUSHOLDNINGSAVFALL:

Alt husholdningsavfall skal kastes inn gjennom lukene i søppelbodene. Avfallet skal pakkes godt inn i sammenknyttede plastposer slik at innholdet ikke faller ut. Er dunken innenfor luken du åpner full, så prøv en annen luke og ikke sett søppelposen på bakken utenfor søppelhuset. Husk at vaktmester må rydde opp dersom du griser

til. Det er en ubehagelig jobb, og borettslaget må betale ekstra for arbeidet. Dette fører til økte kostnader og vil ikke bidra til at fellesutgiftene kan holdes nede eller reduseres.

Søppelposer med matrester, bleier o.a. skal ikke settes i oppganger i blokkene/småhusene eller utenfor inngangen til rekkehusene i påvente av at du skal gå med søppelet senere. Dette er uhygienisk og kan gi vond lukt i tillegg til at det tiltrekker seg rotter, mus og fugler.

Papir og papp skal kastes i papircontainere som er plassert i borettslaget. Er det fullt i papircontaineren, ikke sett fra deg det du skal kaste utenfor containeren, men ta det med deg hjem igjen og kast det en annen dag. Eventuelt kast det med det vanlige husholdningsavfallet. Annet avfall skal ikke settes foran søppelbodene, papircontainere, i oppgangene eller i fellesområdene. Dette skal kjøres til kommunale søppelmottak hvor det kan leveres gratis. De som ikke har bil kan benytte seg av avfallsinnlevering i Carporten første onsdag i hver måned.

Spesialavfall skal leveres til spesielle mottak organisert av kommunen.

RENHOLD:

Trapper og gelendre vaskes en gang i uken. Vinduer i oppganger, trappevegger, ytterdører og mellomdører rengjøres så ofte som det er nødvendig. Unnlatelse av fellesvask anses som brudd på borettslagets husordensregler. Enkelte oppganger i blokkene har valgt å betale ekstra felleskostnader for at et vaskefirma skal vaske oppgangen en gang pr uke. Om noen i oppgangene oppdager at avtalen ikke følges og at vaskingen er for dårlig, må dette rapporteres til styret.

HÆRVERK:

Hærverk (tagging, ruteknusing etc.) vil bli anmeldt til politiet. For barn under 15 år blir det tatt kontakt med barnets familie og sak føres gjennom Konfliktrådet i Oslo. Beboere skal kontakte styret i slike saker.

ANSVAR FOR BOMILJØ:

Andelseieren skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom, samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som borettslaget fastsetter i henhold til slike saker. Private busker/planter som plantes i hager skal holdes i orden og klippes/beskjæres slik at de ikke vokser så høyt at de sjenerer naboer.

Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av andelseier selv, dennes husstand, framleietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

VASKERIER, TØRKESTATIVER, TEPPEBANKING OG RISTING AV TØY:

Vaskeri og vaskeriestyr brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Kort til vaskeriet kan kjøpes på Servicesentralen.

Stativer eller snorer som benyttes til tørking av tøy på balkonger må ikke være høyere enn balkongrekkverket eller skilleveggene mellom rekkehusene.

Tepper eller annet tøy som f.eks. sengetøy skal ikke luftes eller ristes fra balkonger, eller vinduer. Tepper, sengetøy og lignende skal ikke henges over verandakant.

MOTORKJØRETØY/GARASJER:

Kjøring og parkering på borettslagets områder er regulert av Trafikk- og parkeringsreglene.

Garasjeplassene skal være ryddige. Det er kun tillatt å ha bil, moped eller motorsykkel på garasjeplassen, samt ett sett med dekk/felger og en takgrind/skiboks.

Kjøretøy skal være i en slik stand at de ikke utgjør en sikkerhetsrisiko (bensinlekkasje og lignende).

Reparasjon av motorkjøretøy som omfatter bruk av olje, bensin, lakk eller andre brannfarlige stoffer er forbudt i garasjen. Bruk av gnistrende apparater og åpen ild er ikke tillatt.

PARABOLANTENNE:

Parabolantenne kan godkjennes etter søknad til styret. Det er et vilkår for godkjenning at parabolen ikke monteres på fasaden, og at den skjules best mulig slik at den ikke sjenierer andre beboere. Parabolen skal monteres forskriftsmessig.

INN- OG UTFLYTTING:

Inn og utflytting fra leiligheter, småhus og rekkehus skal aldri finne sted i tidsrommet det skal være allmenn ro i borettslaget.

GRILLING:

Beboere som ønsker å grille må vise hensyn og ikke sjenere naboene unødig. Elektriske griller eller gassgriller er å foretrekke fremfor kullgrill i egne hageområder. På verandaer skal ikke kullgrill benyttes p.g.a. brannfaren.

MARKISER, PLATTINGER OG GJERDER:

Det skal ikke settes opp plattinger, leegger, markiser eller gjerder uten at det er godkjent av styret. Søknad med tegninger samt godkjenning fra naboer sendes styret. Beboer må ta ansvaret for å vedlikeholde dette i etterkant. Om dette ikke etterleves vil beboer få et skriftlig varsel med anmodning om å utføre vedlikehold. Følger ikke beboer anmodningen innenfor fristen som er gitt, kan styret fatte vedtak om at det skal rives på beboers regning.

Alle fasadendringer skal før de utføres søkes om og godkjennes av styret og Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. For at en søknad om fasadeendring skal kunne godkjennes av kommunen må det foreligge en detaljert utarbeidet plan over fasadeendringene for hele borettslaget. Dette er en større prosess som innebærer mye arbeid. En slik plan må også vedtas på generalforsamling. Fasadeendringer kan f.eks. være innsetting av vinduer, endring av verandaer, påbygg etc.

Regler for dyrehold i Åsbråten borettslag

Endret 16.03.05 på generalforsamling.

Endret 21.04.10 på generalforsamling.

1. Katter og hunder skal registreres i styrets arkiv.
2. Hunder skal føres i bånd. Katter skal ha halsbånd eller merkes med chips. Katter bør kastreres eller steriliseres.
3. Ved lufting av hund/katt skal man, så sant det er mulig, oppsøke områder utenfor borettslagets grenser. Hunder og katter må holdes borte fra barnas sandkasser.
4. Dyreholder må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg. Dette skal skje umiddelbart. Husk å ha med pose!
5. Dyreholder er erstatningsansvarlig for skader forårsaket av sitt dyr.
6. Dyr i pensjon over lengre tid enn 1 måned må varsles til styret. Beboerne skal informere gjester med dyr om gjeldende regler for hunder og katter.
7. Dyreholderen som forlater dyret uten ettersyn over flere dager kan bli fratatt retten til dyrehold.
8. Hunder skal ikke luftes av barn som ikke til enhver tid kan holde full kontroll over dyret.
9. Dyreholdsreglene er en del av husordensreglene.

Åsbråten borettslag
 Åsbråttstien 17, 1251 Oslo
 Organisasjonsnummer: 948 608 936
<http://www.asbratenborettslag.no>
asbraten.borettslag@multinett.no

Åpent for beboerhenvendelser hver mandag kl. 17.30 til 18.30.

Trafikk- og parkeringsbestemmelser for Åsbråten borettslag.

(Vedtatt på generalforsamling 16.03.05.)
 (Vedtatt endringer på generalforsamling 28.03.06.)
 (Vedtatt endringer på generalforsamling 23.04.08.)

Trafikk- og parkeringsbestemmelsene regulerer parkering og kjøring på Åsbråten borettslags område. Bestemmelsene skal gjøre det enklere for beboerne og deres gjester å finne parkeringsplass og hindre unødig kjøring og parkering på gangveiene inne på boområdet.

Parkeringskontroll:

Håndhevelse av trafikk- og parkeringsbestemmelsene er satt bort til et parkeringsselskap. **Overtredelse av bestemmelsene kan medføre illeggelse av kontrollavgift og evnt. borttauing av kjøretøy på eiers regning og risiko.**

Kjøretøy tilhørende beboere i borettslaget skal være merket med et oblat utstedt av borettslaget. Har et kjøretøy ikke korrekt oblat, kan eieren få avgift. Beboere som disponerer egne parkeringsplasser skal ha grønne oblater, alle andre skal ha røde oblater. Styret i borettslaget administrerer utdeling av oblater og kontroll på om det foregår riktig. Beboere får en ukes frist på å melde inn ny-/omregistrerte biler til styret i borettslaget og til å feste korrekt oblat godt synlig på frontruten.

Gjester kan parkere inntil 3 døgn uten spesiell tillatelse. Skal gjester parkere lenger enn 3 døgn må dispensasjon fra trafikk- og parkeringsreglene hentes enten på borettslagets styrevakt eller hos Servicesentralen.

Trengs det imidlertid dispensasjon fra trafikk- og parkeringsreglene p.g.a. flytting, oppussing eller andre årsaker, kan dette hentes enten hos Servicesentralen eller på borettslagets styrevakt.

Beskrivelse av parkeringsplasser:

Der er to typer parkeringsplasser i Åsbråten borettslag:

- a. **Uteplasser** i oppmerkete felt ved hovedinnkjørsel samt nedenfor innerste garasjeanlegg. To av uteplassene er skiltet og reservert for bevegelseshemmede (ikke beboere) med gyldig P-bevis for slike plasser utstedt fra hjemkommune.
- b. **Reserverte plasser** inne i garasjehus. Der er to fellesgarasjer under nr. 1 og 2, og under nr. 34, 35 og 36. (Garasjehus 1 og 2.) Der er også reserverte plasser med låsbare dører under innerste garasjeanlegg.

Åsbråten borettslag
 Åsbråttstien 17, 1251 Oslo
 Organisasjonsnummer: 948 608 936
<http://www.asbratenborettslag.no>
asbraten.borettslag@multinett.no

Åpent for beboerhenvendelser hver mandag kl. 17.30 til 18.30.

De reserverte plassene ble kjøpt av beboere da borettslaget ble innflyttet. Leilighetene med reservert parkeringsplass har en litt høyere husleie enn de uten. Det er tillatt å leie ut reservert plass til andre bosatt i borettslaget. Det ordner beboerne seg i mellom.

Generelt:

Parkeringsplassene i Åsbråten borettslag skal brukes av beboerne og deres gjester.

Fri bruk av borettslagets parkeringsplasser begrenses til inntil to kjøretøy pr. leilighet. Har en leilighet flere kjøretøy, må det betales leie til borettslaget for det antall kjøretøy som overstiger 2. Leien fastsettes til kr. 300,- pr. mnd. Beboer inngår avtale med styret om dette.

Kun kjøretøy registrert på beboere tillates fri parkering. Det er ikke mulig å registrere sine biler på andre beboere som "ikke fyller sin bilkvote". Firmabiler kan registreres på beboer dersom det legges frem dokumentasjon fra arbeidsgiver på at beboer disponerer bilen også utenom arbeidstid.

Det tillates ikke å parkere kjøretøy med totalvekt over 3500 kg, vare/camping- og båt hengere, uregistrerte kjøretøy m.m. Styret i borettslaget kan gi dispensasjon dersom der er gode grunner for det.

Uteplasser:

- a. Gjester tillates parkering i inntil 3 døgn uten spesiell registrering uavhengig av om bilen har vært flyttet i mellomtiden.
- b. Gjester som av diverse grunner må parkere over et lengre tidsrom utover 3 døgn skal tilkjenne seg med synlig plassert og gjeldende parkeringsbevis med angitt tidsperiode for hvor lenge de har fått tillatelse til å benytte gjesteplassen. Midlertidig parkeringsbevis utstedes av Servicesentralen eller borettslagets styrevakt.
- c. Det tillates ikke parkering for gjester/beboere fra nærliggende borettslag på våre gjesteparkeringsplasser. Med nærliggende borettslag menes borettslagene Vestskrenten, Grensen, Dyretråkket og Bertramjordet. Korte stopp for henting/levering av barn m.m. kan ved behov avtales.
- d. Alle parkerte/hensatte kjøretøy med totalvekt over 3500 kg, vare/camping- og båt hengere, uregistrerte kjøretøy m.m. er i strid med borettslagets trafikk- og parkeringsbestemmelser og vil medføre en umiddelbar kontrollavgift og fjerning for eiers kostnad og risiko dersom parkering/hensetting ikke opphører etter ilagt kontrollavgift. Dette gjelder ikke hvis dispensasjon er gitt.
- e. Alle parkerte/hensatte kjøretøy utenfor oppmerkede/anviste plasser vil kunne ilegges kontrollavgift umiddelbart.

Åsbråten borettslag
Åsbråttstien 17, 1251 Oslo
Organisasjonsnummer: 948 608 936
<http://www.asbratenborettslag.no>
asbraten.borettslag@multinett.no

Åpent for beboerhenvendelser hver mandag kl. 17.30 til 18.30.

Reserverte plasser:

Beboere som disponerer reservert plass skal benytte den (dersom de har kjøretøy). Vi har begrenset antall uteplasser.

Det er ikke tillatt å leie ut reserverte plasser til personer som ikke bor i Åsbråten borettslag. For å hindre at beboere leier ut sin garasje plass for så å parkere ute, har vi en kontroll på og regel om at de som har garasje plass kun kan stå på uteplassene i begrenset omfang, -inntil 2 timer pr. døgn.

Beboere som disponerer reservert parkeringsplass kan anmode parkeringsselskapet om assistanse dersom fremmed bil er parkert på den reserverte plassen. Det håndheves ved ilegging av kontrollavgift samt borttauing ved behov etter samtykke fra styret. Beboer som rekvirerer slik håndheving skal legitimere seg overfor parkeringsselskapet før kontrollavgift ilegges.

Eierne av reserverte plasser er unntatt fra de generelle reglene beskrevet tidligere ved at det tillates å parkere vare - og båthengere samt uregistrerte kjøretøy dersom det ikke er til hinder for annen parkering eller medfører brann-/forurensingsfare eller forsøpling.

Det er ikke tillatt å bruke reservert plass til parkering av uregistrerte kjøretøy eller tilhengere for så å parkere registrert kjøretøy ute.

Eieren av reservert plass plikter å holde plassen ryddig. Dersom det ikke skjer, vil plassen bli ryddet på eiers regning.

Det er tillatt å oppbevare takgrind/takboks og et sett dekk på reservert plass. Alt annet kan ryddes vekk på eiers regning.

Det er ikke tillatt å skifte olje eller gjøre andre større arbeider på kjøretøy i garasjelegget eller på området ellers. Småting som dekkskift, lypæreskift og andre mindre ting som ikke medfører fare for tilgrising eller er til sjenanse for andre beboere tillates.

Boområdet:

Kjøring inne på boområdet skal unngås mest mulig. Det bør ikke kjøres inne på området mellom **kl. 22 og kl. 06** som er den tiden det skal være ro i borettslaget. Uniformerte biler tilknyttet parkeringsselskapet kan kjøre inne på området for å utføre kontroll hele døgnet.

Bommene skal lukkes ved inn- og utkjøring.

For nødvendig kjøring i boområdet gis det tilgang til stans for av/pålessing i inntil **15** minutter.

For beboere/gjester med handicap-bevis gis det tilgang til stans for av/pålessing i

Åsbråten borettslag
Åsbråttstien 17, 1251 Oslo
Organisasjonsnummer: 948 608 936
<http://www.asbratenborettslag.no>
asbraten.borettslag@multinett.no

Åpent for beboerhenvendelser hver mandag kl. 17.30 til 18.30.

inntil **30** minutter.

Det tillates parkering for "offentlige kjøretøy i tjeneste".

For **håndverksbiler** gjelder følgende unntak:

- a. Det tillates parkering dag og kveld for legitimerede håndverksbiler i aktiv tjeneste.
- b. Håndverksbiler skal ha parkeringstillatelses utstedt av Åsbråten Servicesentral eller fra borettslagets styrevakt. Unntak gis kun dersom det er snakk om utrykning i forbindelse med skader eller lignende.
- c. Parkering må ikke være til unødig hinder for annen ferdsel.

Ved benyttelse av privatbiler skal disse henvises til gjesteparkering utover 15 minutter.

Under inn- og utflytting må imidlertid dispensasjon innhentes dersom privatbiler benyttes og det trengs lenger tid enn 15 minutter ved av- og pålessing.

Mopeder tillates parkert utenfor oppganger dersom de ikke er til hinder for allmenn ferdsel og ikke stenger for dører.

Alle parkerte/hensatte kjøretøy - vare/camping og båthengere m.m. ved den enkelte bolig og på plenområde er strengt forbudt og vil medføre en umiddelbar kontrollavgift.



Til generalforsamlingen i Åsbråten Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Åsbråten Borettslag, som viser et overskudd på kr 3 528 826. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, 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 og forretningsfører 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 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 Åsbråten Borettslag per 31. desember 2013, og av resultater 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 forenklet revisorkontroll 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. mars 2014

BDO AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marianne Hamre', written over the printed name.

Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

Disponible midler

	Regnskap 2013	Regnskap 2012
A. Disponible midler IB	2 721 061	1 760 070
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	3 528 826	1 056 665
Tilbakeføring avskrivninger	61 056	35 616
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-1 221 120
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 091 341	1 005 452
Endringer i andre langsiktige poster	-26 862	84 377
B. Årets endring disponible midler	471 680	960 990
C. Disponible midler UB	3 192 740	2 721 061

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2013 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
INNETEKTER					
Salgsinntekter					
Leieinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	10 697 308	10 479 718	10 683 000	10 698 000
Sum leieinntekter		10 697 308	10 479 718	10 683 000	10 698 000
Andre inntekter					
Tilskudd		0	200 000	0	0
Diverse inntekter	2	14 100	10 268	10 000	5 000
Sum andre inntekter		14 100	210 268	10 000	5 000
Sum inntekter		10 711 408	10 689 986	10 693 000	10 703 000
KOSTNADER					
Lønnskostnader					
Personalkostnader	4	38 775	36 660	39 000	40 000
Styrehonorar	5	275 000	260 000	275 000	285 000
Av- og nedskrivninger					
Avskrivninger	13	61 056	35 616	0	0
Driftskostnader					
Energikostnader		1 610 736	1 438 503	1 985 000	1 985 000
Kostnader eiendom/lokaler	6	1 380 015	1 322 109	1 333 000	1 402 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 048 749	1 012 256	1 045 000	1 098 000
Verktøy, inventar og driftsmaterialer	8	6 139	587	7 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	9	987 199	3 337 858	1 000 000	1 700 000
Revisjonshonorar	10	13 645	13 645	16 000	16 000
Forretningsførerhonorar		224 949	220 056	226 000	227 000
Andre honorarer	11	98 362	409 471	135 000	135 000
Kontorkostnader		20 647	24 475	26 000	26 000
TV/bredbånd		454 280	371 028	575 000	587 000
Kostnader trans.midl/arb.mask/utstyr		396	465	0	0
Kontingenter og gaver		90 187	90 777	60 000	60 000
Forsikringer		370 721	337 162	363 000	380 000
Andre kostnader	12	98 734	151 583	122 000	123 000
Andel driftskostnader i sameie	3	121 678	285 444	147 000	150 000
Sum kostnader		6 901 266	9 347 693	7 354 000	8 221 000
Driftsresultat		3 810 141	1 342 292	3 339 000	2 482 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		57 589	53 091	35 000	35 000
Andel renteinntekter i sameie	3	6 656	11 796	0	0
Rentekostnader		337 816	346 477	423 000	304 000
Andel rentekostnader i sameie	3	7 745	4 038	3 000	5 000
Netto finansposter		281 315	285 627	391 000	274 000
Resultat etter finansposter		3 528 826	1 056 665	2 948 000	2 208 000
Overført til/fra annen egenkapital		3 528 826	1 056 665	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 528 826	1 056 665	0	0

Balanse 2013 Åsbråten Borettslag

	Note	2013	2012
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	1 920 233	1 920 233
Bygninger	13	83 073 307	83 073 307
Garasjer	13	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie	3	3 535 145	3 508 283
Andre driftsmidler	13	1 124 448	1 185 504
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	13 000	13 000
Sum anleggsmidler		91 664 133	91 698 328
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		149 620	148 356
Kundefordringer		20 712	11 935
Fordringer på Usbl		5 133	5 133
Fordringer skader		5 738	5 338
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		411 999	37 051
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	5 000
Innestående bank		3 571 647	3 065 659
Sum omløpsmidler		4 164 849	3 278 472
SUM EIENDELER		95 828 983	94 976 799

Balanse 2013 Åsbråten Borettslag

	Note	2013	2012
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 742 663	46 213 837
Sum opptjent egenkapital		49 742 663	46 213 837
Sum egenkapital	18	49 762 463	46 233 637
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	9 041 910	12 133 251
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		45 094 410	48 185 751
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		43 488	42 554
Leverandørgjeld		638 543	197 540
Påløpne renter		66 528	86 681
Annen kortsiktig gjeld	16	223 551	230 635
Andel kortsiktig gjeld i sameie	3	0	0
Sum kortsiktig gjeld		972 109	557 411
Sum gjeld		46 066 519	48 743 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 828 983	94 976 799
Pantstillelser	17	45 094 410	48 185 751

Sted: _____

Dato: _____

John Petter Reinertsen
Leder

Ingeborg Anitra Lunner
Nestleder

Jørgen Bernt Fromreide
Styremedlem

Unni Elise Darcy
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.

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 driftsmidler og avskrives ihht 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.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2013	2012
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 918 476	8 283 264
3604 Innbetaling fra tidligere avskrevet leie	6 000	5 500
3605 Leie forretningslokaler	6 600	0
3607 Innbetalt tidl. avskrevet leie	0	1 000
3614 Brenselsinntekter	1 986 408	1 986 408
3617 Leieinntekter diverse I	110 400	110 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	574 992	0
3690 Andre leieinntekter	94 432	93 146
Sum	10 697 308	10 479 718

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2013	2012
3955 Fellesvaskeri	1 600	5 800
3990 Andre driftsinntekter	12 500	4 468
Sum	14 100	10 268

Note 3 - Andeler i driftssameie

Borettslaget eier 26,96 % i Åsbråten sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameiet er fordelt mellom eierne iht eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Personalkostnader

	2013	2012
5400 Arbeidsgiveravgift	38 775	36 660
Sum	38 775	36 660

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

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

Note 5 - Styrehonorar

	2013	2012
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønssystemet	275 000	260 000
Sum	275 000	260 000

Note 6 - Kostnader eiendom/ lokaler

	2013	2012
6300 Leiekostnader lokaler	1 500	3 500
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 082 148	1 076 760
6360 Renhold, sanitærartikler	43 031	19 875
6361 Trappevask v/byrå	99 252	97 501
6362 Skadedyrutryddelse	21 899	25 317
6392 Containerleie/tømming	132 185	99 156
Sum	1 380 015	1 322 109

Note 7 - Kommunale avgifter

	2013	2012
6329 Kommunale avgifter	1 048 749	1 012 256
Sum	1 048 749	1 012 256

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2013	2012
6525 IT utstyr	4 719	0
6551 Nøkler, låser o.l.	199	0
6581 Programvare (standardvare)	1 221	587
Sum	6 139	587

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2013	2012
6601 Vedlikehold bygg	26 334	91 500
6602 Vedlikehold VVS	85 571	28 363
6603 Vedlikehold elektro	43 795	165 543
6605 Garasjeanlegg	3 821	8 185
6608 Vedlikehold varmeanlegg	14 507	0
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	93 570	140 029
6616 Vedlikehold vaskeri	0	445
6617 Vedlikehold brannvernustyr	101 379	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	36 197	20 736
6630 Egenandel forsikring	12 000	5 000
6641 Malerarbeider	13 158	11 720
6643 Glassarbeid/Vindu	42 031	41 975
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	157 495	2 584 735
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	6 000
6648 Vedlikehold dører og porter	206 927	62 737
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	32 877
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	150 415	138 015
Sum	987 199	3 337 858

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

Note 10 - Revisjonshonorar

	2013	2012
6700 Revisjonshonorar	13 645	13 645
Sum	13 645	13 645

Note 11 - Andre honorar

	2013	2012
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	6 000
6716 Honorarkostnader øvrige	0	27 156
6730 Teknisk honorar	0	29 230
6731 Teknisk honorar Usbl	10 500	256 701
6750 Vakthold	87 862	90 383
Sum	98 362	409 471

Note 12 - Andre kostnader

	2013	2012
7712 Økologi og miljøtiltak	41 580	44 179
7717 Aktivitetstilskudd	34 848	32 076
7718 Fellesarrangement	0	173
7719 Møter, div. styret	6 618	9 323
7720 Generalforsamling	0	1 012
7740 Kurs for tillitsvalgte	9 500	0
7770 Betalingskostnader	3 210	5 164
7771 Andre gebyrer	1 360	100
7772 Omkostninger inkasso	1 500	1 625
7780 Tilsk.Bomiljø BS	0	49 500
7795 Husleietap	117	8 431
Sum	98 733	151 583

Note 13 - Varige driftsmidler

	Tomter / Boligeiendommer (Eiendommer Tomt)		Garasjer	Oppgradering lekeplass
Anskaffet i år :	1986	1986	1983	2012
Antatt levetid i år :				20
Akkumulert kostpris 01.01 :	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120
+ Tilgang i 2013 :	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120
= Samlede avskrivninger 01.01 :	0	0	0	35 616
+ Avskrivninger i 2013 :	0	0	0	61 056
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	0	0	0	96 672
Bokført 31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 124 448

EIENDOM - TOMT:

Viser til kostnader ved erverv av tomt fra Oslo Kommune i 1986 og 2000.

Gårdsnummer 191 Bruksnummer 85. Boligselskapet er eier av tomten.

Areal: 49.400 m2 Byggeår: 1983. I tillegg er boligselskapet medeier i G nr 191 / B nr 84/89/91.

Tomten forvaltes av Åsbråten Sameie. Tomtens areal er 3.900 m2. Boligselskapets ideelle andel er på 26,96 %.

EIENDOM - BOLIGBYGG:

Viser til opprinnelig kostpris for oppføring av boliger 1983. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

EIENDOM - PARKERINGSANLEGG:

Viser til opprinnelig kostpris for garasje og parkeringsanlegget fra 1983.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring, polisenr. SP586911

Note 14 - Aksjer og andeler

Borettslaget har 10 aksjer à kr. 1.000 i Søndre Holmlia Fritidssenter A/S. Bokført verdi kr. 10.000,- Total aksjekapital i Søndre Holmlia fritidssenter er kr. 2.344.000 fordelt på 2.344 aksjer.

Borettslaget har videre 20 aksjer à kr. 310 i Holmlia Kabel-TV A/S. Bokført verdi kr. 3.000 som tilsvarer kostpris. Total aksjekapital i Multinett A/S er kr. 153 450 fordelt på 495 aksjer.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	119335446	119338978	119330249	119349090	12124023198
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	1984	1984	1984	1985	2012
Rentesats:	2.08 %	2.08 %	2.08 %	2.08 %	3.75 %
Beregnet innfridd:	01.07.2014	01.01.2015	01.09.2014	01.01.2016	01.07.2032
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	15 800 000	23 000 000	3 990 000	6 555 000
Lånesaldo 01.01:	500 000	2 053 756	2 299 645	724 850	6 555 000
Avdrag i perioden:	300 000	948 000	1 380 000	239 400	223 941
Lånesaldo 31.12:	200 000	1 105 756	919 645	485 450	6 331 059
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	5 049 702

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119330249	9	5 324	47 916
	18	5 222	93 996
	11	5 176	56 936
	10	5 173	51 730
	6	5 118	30 708
	15	5 094	76 410
	24	5 075	121 800
	4	5 018	20 072
	5	4 971	24 855
	4	4 948	19 792
	4	4 859	19 436
	6	4 770	28 620
	3	4 721	14 163
	3	4 712	14 136
	5	4 621	23 105
	2	4 573	9 146
	7	4 520	31 640
	8	4 368	34 944
	3	4 255	12 765
	1	4 108	4 108
	1	3 958	3 958
	15	3 796	56 940
	14	3 644	51 016
	11	3 638	40 018
	9	3 491	31 419
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119335446	9	1 158	10 422
	18	1 136	20 448
	11	1 126	12 386
	10	1 125	11 250
	6	1 113	6 678
	15	1 108	16 620
	24	1 104	26 496
	4	1 091	4 364

Langsiktig gjeld

	5	1 081	5 405
	4	1 076	4 304
	4	1 057	4 228
	6	1 037	6 222
	3	1 027	3 081
	3	1 025	3 075
	5	1 005	5 025
	2	994	1 988
	7	983	6 881
	8	950	7 600
	3	925	2 775
	1	893	893
	1	861	861
	15	825	12 375
	14	792	11 088
	11	791	8 701
	9	759	6 831
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119338978	9	6 401	57 609
	18	6 279	113 022
	11	6 224	68 464
	10	6 220	62 200
	6	6 154	36 924
	15	6 125	91 875
	24	6 102	146 448
	4	6 033	24 132
	5	5 976	29 880
	4	5 949	23 796
	4	5 842	23 368
	6	5 736	34 416
	3	5 676	17 028
	3	5 666	16 998
	5	5 556	27 780
	2	5 498	10 996
	7	5 435	38 045
	8	5 252	42 016
	3	5 117	15 351
	1	4 939	4 939
	1	4 759	4 759
	15	4 564	68 460
	14	4 381	61 334
	11	4 375	48 125
	9	4 197	37 773
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119349090	9	2 810	25 290
	18	2 756	49 608
	11	2 732	30 052
	10	2 731	27 310
	6	2 702	16 212
	15	2 689	40 335
	24	2 679	64 296
	4	2 649	10 596

Langsiktig gjeld

	5	2 624	13 120
	4	2 612	10 448
	4	2 565	10 260
	6	2 518	15 108
	3	2 492	7 476
	3	2 488	7 464
	5	2 439	12 195
	2	2 414	4 828
	7	2 386	16 702
	8	2 306	18 448
	3	2 246	6 738
	1	2 168	2 168
	1	2 090	2 090
	15	2 004	30 060
	14	1 923	26 922
	11	1 921	21 131
	9	1 843	16 587
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12124023198	9	36 652	329 868
	18	35 948	647 064
	11	35 634	391 974
	10	35 615	356 150
	6	35 236	211 416
	15	35 070	526 050
	24	34 940	838 560
	4	34 542	138 168
	5	34 218	171 090
	4	34 061	136 244
	4	33 450	133 800
	6	32 840	197 040
	3	32 497	97 491
	3	32 442	97 326
	5	31 812	159 060
	2	31 479	62 958
	7	31 118	217 826
	8	30 073	240 584
	3	29 296	87 888
	1	28 278	28 278
	1	27 251	27 251
	15	26 131	391 965
	14	25 085	351 190
	11	25 048	275 528
	9	24 030	216 270

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2013	2012
2450 Gjeld mellomregning	-189	306
2932 Skyldig revisorhonorar	6 823	6 823
2937 Påløpte energikostnader	177 417	211 983
2943 Purregebyr overdekning	189	0
2946 Gebyrer tvangssalg	34 744	11 524
2990 Annen kortsiktig gjeld	4 567	0
Sum	223 551	230 635

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2013
Bokført langsiktig gjeld	9 041 910
Innskuddskapital	36 052 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	45 094 410
Bokført verdi av pantsatt eiendom	86 991 541

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet

Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver.

Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Note 18 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 800	0	19 800
Sum innskutt egenkapital	19 800	0	19 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	46 213 837	3 528 826	49 742 663
Sum opptjent egenkapital	46 213 837	3 528 826	49 742 663
Sum egenkapital	46 233 637	3 528 826	49 762 463

ÅSBRÅTEN SAMEIE

ÅRSMELDING FOR 2013

Styret

Styrets sammensetning i perioden:

- Styreleder Sven Arild Damslora

Styremedlemmer:

- Sverre K. Myren, Grensen borettslag
- John Petter Reinertsen, Åsbråten borettslag
- Fred Søndby, Dyretråkket borettslag
- Oddvar Hansen, Bertramjordet borettslag

Vararepresentanter:

- Eva-Mette Alfstad, Grensen borettslag
- Ingeborg Lunner, Åsbråten borettslag
- Morten Brenna, Dyretråkket borettslag
- Roger Marcussen, Bertramjordet borettslag

På konstituerende styremøte 22. mai 2013 ble Fred Søndby enstemmig valgt til nestleder.

Daglig leder v/Åsbråten Servicesentral, Sølvi Askildsen, deltar fast på sameiets styremøter og har også vært styrets sekretær i perioden.

Likestilling

Selskapets styre består av 2 kvinner og 7 menn. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter bestemmelser som følger av vedtekter, og har til formål å drive sameiet i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 993 011 088.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Sameiestyret har i perioden avholdt 6 ordinære styremøter og 1 styremøte via mail. På møtene er det behandlet til sammen 40 saker.

Serviceavtalen

Vaktmestertjenestene som reguleres av serviceavtalen mellom Servicesentralen og de fire borettslagene er et sentralt element i sameiets virksomhet. Avtalen er også i denne perioden gjennomgått og drøftet av styret og det arbeides kontinuerlig med å vurdere tiltak som kan virke effektiviserende og kostnadsdempende for borettslagene.

Carporten

Det ble med bakgrunn i prosjektrapporten for carporten og søppelhåndteringen igangsatt arbeid med oppgradering og forskjønnning av området ved carporten i 2012. Arbeidet med dette prosjektet ble videreført og avsluttet i 2013. Også enkelte andre tilstøtende arealer ble oppgradert i sammenheng med ferdigstillelsen av prosjektet. Deler av disse tiltakene vil bli finansiert gjennom tilskudd fra USBL's miljøfond.

Avtalen med Oslo kommune, renovasjonsetaten mht. miljøstasjon for farlig avfall ble videreført i 2013. Vi avventer fortsatt tilbakemelding fra kommunen når det gjelder tilsvarende løsninger for hvite/brune-varer.

Bussholdeplassen/Miljøbelastning med mer.

Bymiljøetaten har gitt selskapet Multiconsult i oppdrag å utarbeide forslag til løsning på trafikk og miljøbelastningen området i dag lider under. Saken følges videre opp av Dyretråkket borettslag.

Åsbråten seminar

Årets seminar ble avviklet i helgen 14. - 16. juni 2013 på Kiel-fergen. Deltagelsen fra borettslagene var god og representanter fra både Åsbråten beboerforeningen, Stiftelsen Holmlia Nærmiljø og Multinett v/Harald Grytten deltok. Christian Grønvold Hansen og Steffan Partyka, begge fra USBL, orienterte om nettbaserte utgaver av Bevar-vedlikehold og Bevar-HMS, på seminarets første dag.

SAMEIETS EIENDOMMER

Grendehus Vest

Åsbråten Servicesentral leier i dag u. etg. i Grendehus Vest samt deler av 1 etg. som brukes til lager av dører/vinduer. Arild Tokerud VVS avsluttet sitt leieforhold 1/7-13.

Grendehus Øst

Lokalene i underetasjen er leid ut til Bertramjordet Medisinske Senter.

Åsbråten Beboerforening disponerte lokalet i 1. etg. og flyttet ut av lokalene 3/9-12 og det arbeides med å få leid ut lokalene til annen medisinsk behandlingsvirksomhet.

Butikklokalet

Lokalene leies av selskapet Sinsen Kolonial A/S.

Dyretråkket 32

Utleid til frisørsalong.

Sameiets resultatregnskap

Årets resultatregnskap viser et overskudd på kr. 99.636,-.

Styret foreslår at overskuddet føres mot egenkapitalen.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameie har, er medtatt i det framlagte regnskapet.

Resultatet for 2013 er kr. 654.636,- bedre enn budsjettet.

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

Servicesentralen bemanning

Bemanningen ved Åsbråten Servicesentral pr. i dag er :

Daglig leder Sølvi Askildsen

1. vaktmester Sveinung Knudsen

Vaktmester Bent Steinar Braathen

Vaktmester Arild Tokerud

Vaktmester Roy Midtsundstad

Kontor/renhold 50% stilling Andry Tøgersen

Tømrer Einar Stene

Tømrer Robert Pettersen

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

Virksomheten drives i samsvar med arbeidsmiljøloven.

HMS

Styret har ivare tatt arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i året som er gått med nødvendige lovpålagte egenkontroller på risikoområder i selskapet.

Årsmeldingen og regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift i selskapet.

Åsbråten 11. februar 2014
ÅSBRÅTEN SAMEIE

Sven Arild Damslora /s/
Styreleder

Sverre K. Myren /s/
Styremedlem

Oddvar Hansen /s/
Styremedlem

John Petter Reinertsen /s/
Styremedlem

Fred Søndby /s/
Styremedlem



Til sameiermøtet i Åsbråten Sameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Åsbråten Sameie, som viser et overskudd på kr 99 636. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap 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 og forretningsfører 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 Åsbråten Sameie per 31. desember 2013, og av resultater 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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 17. februar 2014

BDO AS

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Marianne Hamre'.

Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2013 Åsbråten Sameie

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
INNTEKTER					
Salgsinntekter					
Salgsinntekter		5 155 478	5 143 197	5 423 000	5 477 000
Sum salgsinntekter		5 155 478	5 143 197	5 423 000	5 477 000
Leieinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	526 878	528 880	537 000	515 000
Sum leieinntekter		526 878	528 880	537 000	515 000
Andre inntekter					
Tilskudd		150 000	0	0	0
Diverse inntekter	2	843 325	960 464	541 000	541 000
Sum andre inntekter		993 325	960 464	541 000	541 000
Sum inntekter		6 675 681	6 632 541	6 501 000	6 533 000
KOSTNADER					
Lønnskostnader					
Personalkostnader	3	4 478 667	4 757 695	4 989 000	4 967 000
Styrehonorar	4	130 500	111 500	150 000	155 000
Av- og nedskrivninger					
Avskrivninger	13	223 561	212 727	171 000	208 000
Driftskostnader					
Energikostnader		111 508	88 408	168 000	111 000
Kostnader eiendom/lokaler	5	202 501	185 462	190 000	205 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	12 084	11 396	12 000	13 000
Leie av maskiner, inventar ol.	7	4 200	3 600	4 000	4 000
Verktøy, inventar og driftsmaterialer	8	115 492	141 070	119 000	125 000
Reparasjon og vedlikehold	9	360 774	509 671	294 000	242 000
Revisjonshonorar	10	6 875	6 875	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		299 961	292 668	294 000	298 000
Andre honorarer	11	45 325	11 431	18 000	13 000
Kontorkostnader		94 847	98 521	122 000	118 000
TV/bredbånd		2 681	2 580	3 000	3 000
Kostnader trans.midl/arb.mask/utstyr		175 271	156 262	127 000	177 000
Salg og reklamekostnader		11 077	19 572	15 000	20 000
Kontingenter og gaver		15 692	11 438	6 000	6 000
Forsikringer		82 244	67 925	130 000	192 000
Andre kostnader	12	198 747	197 980	228 000	225 000
Sum kostnader		6 572 007	6 886 782	7 046 000	7 089 000
Driftsresultat		103 674	-254 241	-545 000	-556 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		24 690	-43 754	0	0
Rentekostnader		28 728	14 977	10 000	20 000
Netto finansposter		4 038	58 731	10 000	20 000
Resultat etter finansposter		99 636	-312 972	-555 000	-576 000
Overført sameiekapital		99 636	-312 972	0	0

Resultatregnskap 2013 Åsbråten Sameie
--

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
SUM OVERFØRINGER		99 636	-312 972	0	0

Balanse 2013 Åsbråten Sameie

	Note	2013	2012
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	426 877	426 877
Garasjer	13	190 610	190 610
Andre fellesanlegg	13	83 233	83 233
Andeler anleggsmiddel i sameie		12 087 573	12 087 573
Andre driftsmidler	13	1 011 873	1 072 932
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		13 800 166	13 861 225
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		221 928	235 226
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37	0
Kundefordringer		196 840	66 387
Forskuddsbetalte kostnader		43 647	26 400
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		4 001	4 000
Innestående bank		855 174	389 925
Sum omløpsmidler		1 321 627	721 938
SUM EIENDELER		15 121 793	14 583 163

Balanse 2013 Åsbråten Sameie

	Note	2013	2012
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 112 556	13 012 920
Sum opptjent egenkapital		13 112 556	13 012 920
Sum egenkapital	16	13 112 556	13 012 920
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	467 938	710 958
Sum langsiktig gjeld		467 938	710 958
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 667	0
Leverandørgjeld		205 132	61 984
Kassakreditt		528 066	0
Skyldig off. myndigheter		334 979	334 939
Annen kortsiktig gjeld	15	461 456	462 362
Sum kortsiktig gjeld		1 541 299	859 285
Sum gjeld		2 009 237	1 570 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 121 793	14 583 163
Sted: _____	Dato: _____		

Sven Arild Damslora
Leder

Fred Søndby
Nestleder

Oddvar Dagfinn Hansen
Styremedlem

Sverre Konrad Myren
Styremedlem

John Petter Reinertsen
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.

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 driftsmidler og avskrives ihht 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.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

		Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
INNETEKTER					
Salgsinntekter					
Salgsinntekter		5 155 478	5 143 197	5 423 000	5 477 000
Sum salgsinntekter		5 155 478	5 143 197	5 423 000	5 477 000
Leieinntekter					
Andre inntekter					
Tilskudd		150 000	0	0	0
Diverse inntekter	2	843 325	960 464	541 000	541 000
Sum andre inntekter		993 325	960 464	541 000	541 000
Sum inntekter		6 148 803	6 103 661	5 964 000	6 018 000

KOSTNADER

Lønnskostnader					
Personalkostnader	3	4 356 584	4 676 732	4 872 000	4 848 000
Av- og nedskrivninger					
Avskrivninger	13	223 561	212 727	171 000	208 000
Driftskostnader					
Energikostnader		26 712	23 413	37 000	27 000
Kostnader eiendom/lokaler	5	202 501	180 537	190 000	205 000
Leie av maskiner, inventar ol.	7	4 200	3 600	4 000	4 000
Verktøy, inventar og driftsmaterialer	8	112 286	141 070	119 000	125 000
Reparasjon og vedlikehold	9	15 031	220 026	0	5 000
Revisjonshonorar	10	0	6 875	0	0
Forretningsførerhonorar		73 490	71 704	72 000	76 000
Andre honorarer	11	26 200	9 088	15 000	10 000
Kontorkostnader		93 142	94 114	110 000	113 000
TV/bredbånd		2 681	2 580	3 000	3 000
Kostnader trans.midl/arb.mask/utstyr		174 771	156 262	127 000	177 000
Salg og reklamekostnader		3 750	12 313	0	5 000
Kontingenter og gaver		6 012	8 713	4 000	4 000
Forsikringer		49 819	50 944	75 000	137 000
Andre kostnader	12	11 395	5 503	23 000	20 000
Sum kostnader		5 382 135	5 876 200	5 822 000	5 967 000
Driftsresultat		766 668	227 461	142 000	51 000

FINANSPOSTER

Renteinntekter		24 690	-43 754	0	0
Rentekostnader		18 869	0	0	0
Netto finansposter		-5 821	43 754	0	0
Resultat etter finansposter		772 489	183 707	142 000	51 000
Overført sameiekapital		116 609	-312 972	0	0

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie

Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Avdelingsspesifikasjon avdeling 00				
SUM OVERFØRINGER	116 609	-312 972	0	0

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie

Note

Avd 01, Grendehus Vest

		Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
INNTEKTER					
Salgsinntekter					
Leieinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	130 998	142 000	142 000	120 000
Sum leieinntekter		130 998	142 000	142 000	120 000
Andre inntekter					
Sum inntekter		130 998	142 000	142 000	120 000
KOSTNADER					
Lønnskostnader					
Av- og nedskrivninger					
Driftskostnader					
Energikostnader		16 714	18 389	46 000	33 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	6 042	5 698	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	9	10 618	48 775	17 000	31 000
Forretningsførerhonorar		50 993	49 754	50 000	50 000
Forsikringer		7 782	4 076	11 000	11 000
Sum kostnader		92 149	126 691	130 000	131 000
Driftsresultat		38 849	15 309	12 000	-11 000
Resultat etter finansposter					
		38 849	15 309	12 000	-11 000

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie

Note

Avd 02

		Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
INNTEKTER					
Salgsinntekter					
Leieinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	149 004	140 004	149 000	149 000
Sum leieinntekter		149 004	140 004	149 000	149 000
Andre inntekter					
Sum inntekter		149 004	140 004	149 000	149 000
KOSTNADER					
Lønnskostnader					
Av- og nedskrivninger					
Driftskostnader					
Energikostnader		48 552	34 222	60 000	38 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	6 042	5 698	6 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	9	12 468	40 200	10 000	102 000
Forretningsførerhonorar		50 993	49 754	50 000	50 000
Forsikringer		7 782	4 076	11 000	11 000
Andre kostnader	12	250	350	0	0
Sum kostnader		126 087	134 299	137 000	208 000
Driftsresultat		22 917	5 705	12 000	-59 000
FINANSPOSTER					
Rentekostnader		9 859	15 107	10 000	20 000
Netto finansposter		9 859	15 107	10 000	20 000
Resultat etter finansposter		13 058	-9 402	2 000	-79 000

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie

Note

Avd 03, Åsbråten sameie (administrasjon)

		Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
INNTEKTER					
Salgsinntekter					
Leieinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	44 096	44 096	43 000	43 000
Sum leieinntekter		44 096	44 096	43 000	43 000
Andre inntekter					
Sum inntekter		44 096	44 096	43 000	43 000
KOSTNADER					
Lønnskostnader					
Personalkostnader	3	122 083	80 963	117 000	119 000
Styrehonorar	4	130 500	111 500	150 000	155 000
Av- og nedskrivninger					
Driftskostnader					
Energikostnader		9 765	6 192	11 000	6 000
Kostnader eiendom/lokaler	5	0	4 925	0	0
Verktøy, inventar og driftsmaterialer	8	3 206	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	9	246 094	192 205	180 000	30 000
Revisjonshonorar	10	6 875	0	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		73 490	71 704	72 000	72 000
Andre honorarer	11	19 125	2 344	3 000	3 000
Kontorkostnader		1 705	4 407	7 000	5 000
Kostnader trans.midl/arb.mask/utstyr		500	0	0	0
Salg og reklamekostnader		7 327	7 259	15 000	15 000
Kontingenter og gaver		9 680	2 725	2 000	2 000
Forsikringer		3 891	2 038	16 000	16 000
Andre kostnader	12	187 102	192 127	205 000	205 000
Sum kostnader		821 343	678 388	784 000	635 000
Driftsresultat		-777 247	-634 292	-741 000	-592 000
Resultat etter finansposter					
		-777 247	-634 292	-741 000	-592 000

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie

Note

Avd 05, Butikklokale Åsbråten

		Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
INNTEKTER					
Salgsinntekter					
Leieinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	202 780	202 780	203 000	203 000
Sum leieinntekter		202 780	202 780	203 000	203 000
Andre inntekter					
Sum inntekter		202 780	202 780	203 000	203 000
KOSTNADER					
Lønnskostnader					
Av- og nedskrivninger					
Driftskostnader					
Energikostnader		9 765	6 192	14 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	9	76 564	8 466	87 000	74 000
Forretningsførerhonorar		50 993	49 754	50 000	50 000
Kontorkostnader		0	0	5 000	0
Forsikringer		12 970	6 793	17 000	17 000
Sum kostnader		150 292	71 204	173 000	148 000
Driftsresultat		52 488	131 576	30 000	55 000
Resultat etter finansposter					
		52 488	131 576	30 000	55 000

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie
--

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2013	2012
3600 Innkrevde felleskostn. drift	398 858	400 860
3690 Andre leieinntekter	128 020	128 020
Sum	526 878	528 880

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2013	2012
3988 Årets inn- og utbetaling	555 000	717 000
3990 Andre driftsinntekter	288 325	243 464
Sum	843 325	960 464

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie

Note 3 - Personalkostnader

	2013	2012
5100 Fast lønn til ansatte - fra lønnssystemet	3 110 357	3 124 893
5102 Overtid - fra lønnssystemet	193 729	167 429
5106 Fast lønn til ansatte u/ FP opptjening - fra lønns	49 216	49 216
5120 Timelønn - fra lønnssystemet	88 167	103 532
5129 Annen lønn - fra lønnssystemet	156 000	155 500
5150 Påløpne feriepenger	460 132	448 301
5260 Gruppeliv innberetning - fra lønnssystemet	21 032	19 968
5261 Ulykkesforsikring innberetning - fra lønnssystemet	2 496	3 656
5280 Andre fordeler arbeidsforhold innberetning - fra l	26 333	26 314
5290 MOTPOST AFP	-49 861	-49 938
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	489 824	522 886
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	64 879	63 210
5424 AFP	50 277	56 458
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	5 013	12 186
5600 Gruppelivsforsikring	21 031	26 620
5635 Yrkesskadeforsikring	47 456	43 893
5753 Tjenestepensjon (OTP)	69 942	66 430
5800 Refusjon sykepenger - fra lønnssystemet	-403 041	-164 356
5801 Aga grl sykkelønn (db) - fra lønnssystemet	403 041	164 356
5802 Aga grl sykkelønn	-403 041	-164 356
5830 Refusjon feriepenger - fra lønnssystemet	-21 076	-12 131
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønnssystemet	21 076	12 131
5841 Aga grl feriepenger	-21 076	-12 131
5910 Kantinekostnader	27 410	24 988
5965 Arbeidstøy	31 813	27 339
5995 Andre sosiale kostnader	21 798	31 216
5996 Velferdsutg./arbeidsmiljø	15 741	10 084
Sum	4 478 667	4 757 695

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 8,5

Selskapet er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne loven.

Note 4 - Styrehonorar

	2013	2012
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	130 500	111 500
Sum	130 500	111 500

Honoraret til styret er på kr 130.500,-

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie
--

Note 5 - Andre driftskostnader eiendom

	2013	2012
6300 Leiekostnader lokaler	170 000	152 004
6360 Renhold, sanitærartikler	15 229	16 029
6390 Andre driftskostnader	17 272	17 429
Sum	202 501	185 462

Note 6 - Kommunale avgifter

	2013	2012
6329 Kommunale avgifter	12 084	11 396
Sum	12 084	11 396

Note 7 - Leie av maskiner, inventar ol.

	2013	2012
6490 Andre leiekostnader	4 200	3 600
Sum	4 200	3 600

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2013	2012
6500 Verktøy og redskaper	37 587	39 405
6525 IT utstyr	4 495	19 849
6541 Kontormaskiner	53 482	60 516
6552 Driftsmateriell	17 734	17 399
6581 Programvare (standardvare)	2 195	3 901
Sum	115 492	141 070

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2013	2012
6602 Vedlikehold VVS	7 488	8 000
6603 Vedlikehold elektro	35 848	13 573
6610 Andre vaktmestertjenester	15 031	186 619
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	144 356	179 597
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 658	8 466
6641 Malerarbeider	8 125	70 000
6642 Snekkerarbeid	47 213	0
6643 Glassarbeid/Vindu	2 740	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	4 269	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	3 729
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	33 407
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	90 048	6 280
Sum	360 774	509 671

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

Note 10 - Revisjonshonorar

	2013	2012
6700 Revisjonshonorar	6 875	6 875
Sum	6 875	6 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 11 - Andre honorar

	2013	2012
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 400	2 750
6716 Honorarkostnader øvrige	6 000	0
6720 Juridisk honorar	2 813	2 344
6730 Teknisk honorar	19 125	0
6750 Vakthold	6 987	6 338
Sum	45 325	11 431

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie

Note 12 - Andre kostnader

	2013	2012
7718 Fellesarrangement	7 685	3 686
7740 Kurs for tillitsvalgte	187 102	192 127
7770 Betalingskostnader	3 506	1 820
7771 Andre gebyrer	456	350
7792 Øredifferanse	-2	-3
Sum	198 747	197 980

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie

Note 13 - Varige driftsmidler

	Toyota varebil	John Deere	Tomter / eiendom	Garasjer Bygningsmessi anlegg	Eiendom anleggsmiddel samei
Anskaffet i år :	2012	2013	1987	1987	1987
Antatt levetid i år :	7	10			
Akkumulert kostpris 01.01 :	240 100	0	426 877	190 610	83 233 12 087 573
+ Tilgang i 2013 :	0	162 500	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	240 100	162 500	426 877	190 610	83 233 12 087 573
= Samlede avskrivninger 01.01 :	34 300	0	0	0	0
+ Avskrivninger i 2013 :	34 300	10 833	0	0	0
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	68 600	10 833	0	0	0
Bokført 31.12:	171 500	151 667	426 877	190 610	83 233 12 087 573

	Rullgittter påkostninger	Inventar /innredning	Huyadai	Toyota HI Lux	Traktor 1	Traktor 2
Anskaffet i år :	2008	1997	2002	2007	2008	2010
Antatt levetid i år :		10	7	7	10	10
Akkumulert kostpris 01.01 :	84 875	241 733	119 510	150 000	519 988	485 125
+ Tilgang i 2013 :	0	0	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	84 875	241 733	119 510	150 000	519 988	485 125
= Samlede avskrivninger 01.01 :	0	241 733	119 510	128 571	255 661	145 537
+ Avskrivninger i 2013 :	0	0	0	21 429	51 999	48 512
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	0	241 733	119 510	150 000	307 659	194 050
Bokført 31.12:	84 875	0	0	0	212 329	291 075

	Fjernstyrtport 2 Minitrakterer	Traktor 1770Cx50	Gjerdessag	Snøfreser Snøfres 1200S
Anskaffet i år :	2002	1998	2005	2001
Antatt levetid i år :	10	10	10	10
Akkumulert kostpris 01.01 :	201 723	295 096	488 163	18 500
+ Tilgang i 2013 :	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	201 723	295 096	488 163	18 500
= Samlede avskrivninger 01.01 :	201 723	295 096	382 394	18 500
+ Avskrivninger i 2013 :	0	0	48 816	0
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	201 723	295 096	431 210	18 500
Bokført 31.12:	0	0	56 953	0

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge
	ASA
Lånenummer:	60058075941
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	1987
Rentesats:	6.25 %
Beregnet innfridd:	30.09.2014
Opprinnelig lånebeløp:	1 897 500
Lånesaldo 01.01:	198 878
Avdrag i perioden:	115 000
Lånesaldo 31.12:	83 878

1. Nordea lån nr. 6005.80.7594

Lånet er et serielån og nedbetales med 4 terminer i året. Siste termin forfaller til betaling 30.12.15. Lånets formål er finansiering av avd. 02- Grendehus Øst, og renter for lånet belastes denne avdelingen.

2. Obligasjonsinnskudd

Rentefritt obligasjonsinnskudd vedr. avd 05- Åsbråten butikk. Lånet inntektsføres i sameiet over 30 år. Årlig inntektsføring utgjør kr 128 020,- og godskrives avd. 05 opprinnelig lånebeløpet er 2 500 000 og blir innfridd 31.12.2017.

Lånesaldo pr 31.12.2013 er Kr 467 938,- (IB KR 512080,- minus avdrag 128 020)

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.

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 driftsmidler og avskrives ihht 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.

Skattetrekk

Boligbyggelaget Usbl har ansvaret for å stille garanti for skattetrekk.

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2013	2012
2450 Gjeld mellomregning	-1 027	-186
2932 Skyldig revisorhonorar	3 438	3 438
2937 Påløpte energikostnader	3 000	0
2941 Skyldige feriepengar - fra lønnssystemet	456 045	448 301
2979 Andre forskudd	0	10 810
Sum	461 456	462 362

Noter årsregnskap 2013 Åsbråten Sameie

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Overført sameiekapital	13 012 920	99 636	13 112 556
Sum opptjent egenkapital	13 012 920	99 636	13 112 556
Sum egenkapital	13 012 920	99 636	13 112 556