

Innholdsfortegnelse

Saksliste – generalforsamlingen den 18. april 2013	Side	1 – 4
Årsmelding fra styret for 2012	Side	5 – 13
Revisjonsberetning	Side	14 – 15
Årsregnskap for 2012 med noter / budsjett 2013		
- Årsregnskap 2012 og budsjett 2013	Side	16 – 19
- Noter til årsregnskap 2012	Side	20 – 30
- Opplysninger om selskapet, forsikring mm	note 10	Side 24
- Opplysninger om selskapets lån	note 11	Side 25
- Egenkapital	note 15	Side 30
Årsmelding og regnskap Åsbråten sameie	Side	31 – 46
Vedtekter	Side	47 – 54
Husordensregler	Side	55 – 57
Regler for dyrehold	Side	58
Trafikk- og parkeringsregler	Side	59 – 62

Åsbråten borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbråten borettslag.

Tid og sted: Torsdag 18. april 2013 kl. 19.00 på Åsbråten Kulturkafé, Dyretråkket 30.

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 2012

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

3. Budsjet 2013

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

6. Valg

Oslo, den 2. april 2013

Åsbråten borettslag

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 18. april 2013:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret 2012

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2012 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2012 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2012, som viser et overskudd på kr. 1 056 665 anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2013

Budsjett for 2013 følger vedlagt og tas til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamlingen.

Sak 5: Andre saker

5.1 Fjernvarmebrukerorganisasjon?

Sak fra styret

Gjennom Holmlia Fjernvarmeprosjekt har vi arbeidet for bedre vilkår for bruken av fjernvarme. Dette både gjennom press på Hafslund Varme AS for sikre nødvendig vedlikehold av sekundærnettet og for bedre vilkår mot myndigheter. Vi ser at det nytter, men jobben lar seg ikke gjøre alene og kun som prosjektaktiviteter. Både politisk og regulatorisk står utfordringer fortsatt i kø. Det foreslås nå etablert en fast organisasjon eller forening for å ivareta våre interesser. Antatt kostnad for 2013 er kr. 350,- pr. boenhet.

Styrets forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å melde laget inn en forening/organisasjon med formål å ivareta fjernvarmebrukernes interesser og samtidig organisere samarbeid mellom medlemmene. Styret har ikke ennå tatt stilling til om vi bør melde oss inn i dette eller ikke.

5.2 Nedlegging av vaskeriet i nr. 33?

Sak fra styret

Borettslaget har nå kun et vaskeri igjen. Nå er maskinene der utslitte og må skiftes ut. Det finnes ikke lenger deler i de gamle maskinene å plukke fra. Samtidig får vi ikke kjøpt flere vaskekort og må skifte til polettautomat.

Styret registrerer at bruken av vaskeriet er forholdsvis lav. Vi fikk inn kr. 5.800,- på salg av vaskekort i 2012. De fleste beboerne har vaskemaskiner hjemme.

Nye vaskemaskiner (2 stk) til vaskeriet i Å. 33 vil komme på kr. 56.000 + mva. Demontering av gamle, montering av nye og innkjøp/montering av polettautomater kommer i tillegg.

Styrets forslag til vedtak:

Vaskeriet i nr. 33 legges ned og kan brukes til andre formål.

5.3

Ang. parabol

Sak fra Kai Hornæss, Åsbråstien 37

Det har blitt svært mange paraboler etter hvert rundt omkring på Åsbråten. Jeg synes det er svært stygt og sjenerende. Det ødelegger mye av fasader og det har også mye med trivsel å gjøre. Da blir det heller ikke så attraktivt å flytte inn i borettslaget.

Jeg vet ikke om det er mulig å gjøre noe med dette, for eksempel bytte ut de nåværende med mindre tallerkener som kan stå lenger inn på veranda el. lignende prøve å få en løsning på dette problemet?

I mange borettslag er dette svært strengt, og det er ikke tillatt med parabol.

Rart at det er så mange rundt omkring på Åsbråten.

Det trekker ned trivsel.

Håper det kan gjøres noe med dette.

Styrets kommentar:

I husordensreglene står det:

"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 sjenerer andre beboere. Parabolen skal monteres forskriftsmessig."

Styret har som praksis å godkjenne søknader om paraboloppsetting dersom naboene samtykker skriftlig og parabolen settes opp forsvarlig. Får styret klager på paraboler som er oppsatt uten godkjenning, blir eieren pålagt å fjerne parabolen, evt. søke på ordinær måte.

I ytterste konsekvens får styret parabolen fjernet på eiers regning.

Etter rettslige avgjørelser kan ikke styret nekte noen å sette opp parabolantenne om det ikke er til vesentlig ulempe for andre.

Styrets forslag til vedtak:

Husordensreglene om parabolantenne endres ikke.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt frem på generalforsamlingen.

- 6.1 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 6.2 Valg av opptil 4 varamedlemmer til styret.
- 6.3 Valg av valgkomité.
- 6.4 Valg av 2 delegater m/varadelegater til Usbl's generalforsamling 13.5.2013.

136 Åsbråten Borettslag**ÅRSMELDING 2012**

Styret har etter generalforsamling 2012 bestått av følgende representanter:

	Navn	Adr
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	Merete Remme	Åsbråttstien 53, 1251 OSLO
Varamedlem	Ahmed Nissar	Åsbråttstien 15, 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 ansettelser.

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:

Styremedlem Unni Darcy

Styremedlem Jørgen Fromreide

Samtlige varamedlemmer er på valg.

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

Overdragelse av leiligheter

18 leiligheter har skiftet eiere i 2012.

I 2011 var tallet 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
bl	3	77,4	nei	23 385	1 810 000
rh	4	104,3	ja	21 093	2 200 000
bl	3	95,4	ja	20 964	2 000 000
rh	3	82	ja	23 415	1 920 000
rh	4	104,3	ja	21 860	2 280 000
bl	3	84	ja	22 976	1 930 000
bl	2	58,5	ja	26 154	1 530 000
rh	2	65,9	nei	25 721	1 695 000
rh	2	53	ja	31 321	1 660 000
bl	2	73,8	nei	23 035	1 700 000
rh	4	104,3	ja	20 853	2 175 000
rh	3	75,7	ja	21 797	1 650 000
rh	4	89,2	nei	22 422	2 000 000
bl	4	95,4	ja	22 851	2 180 000
bl	4	95,4	nei	24 371	2 325 000
bl	2	58,5	nei	29 060	1 700 000
rh	2	53	nei	29 811	1 580 000
rh	4	106,2	ja	20 810	2 210 000

Bruksoverlating

Totalt 15 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 1.056.665. (Før avdrag på lån.) Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 2.721.061. For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen. Felleskostnadene ble nedjustert med 4,4 % fra 01.01.2013. Samtidig ble leietillegg kabel-tv lagt til med kr. 242,- pr.mnd

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 2012 hatt 11 styremøter og behandlet 134 styresaker.

I tillegg til ordinær generalforsamling 28. mars, ble det avholdt ekstraordinære generalforsamlinger 20. juni (ekstra låneopptak) og 12. november (valg av TV-leverandør).

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 deltok på Sameiets Kielseminar 15.-17. juni.

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

Styret har hatt en middag sammen på restaurant etter at budsjettarbeidet for 2013 var avsluttet. 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.

Styret har i 2012 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.

I 2012 har det utover den vanlige driften vært to saker som styret har brukt mye tid på: lekeplassprosjektet og nytt takdekke på blokkene.

Styret håper de fleste er fornøyde med oppgraderingen av lekeplassene og at takene på blokkene holder seg tette i mange år fremover.

I løpet av 2012 ble det klart at NextGenTel ikke ville holde løftene sine om å implementere toveis PVR-funksjonalitet i dekodeerne. NextGenTels ledelse stanset utvikling av ny firmware som skulle muliggjøre funksjonaliteten dekodeeren var bygget for i det systemet som brukes på TV-signalene i nettet vårt. Da var det ikke lenger noen grunn til vente på det. Det ble undersøkt hva som var mulig å få av fibertilknytning gjennom Multinett, men dagens press i markedet gir høye priser.

På ekstraordinær generalforsamling 12. november ble Get valgt som TV-leverandør på koaksnettet vi har nå. NextGenTel velger å levere ut oppsigelsestiden slik at byttet til Get skjer i siste halvdel av april 2013.

Felleskostnader

Gjennom 2012 ble felleskostnadene, brensel delen og trappevask (for de som har den tjenesten) holdt på det samme.

Fra 1/1-13 ble felleskostnadene redusert med 4,4% og en ny post lagt til: Leietillegg kabeltv med kr. 242 pr. mnd.

Styret ønsker å holde samme nivået på felleskostnadene til Husbanklånene betales ned i løpet av 2014. (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 ble finansiert med ekstra lån. I løpet av 2012 økte borettslagets samlede lån fra kr. 11,1 mill. til kr. 12,1 mill. Vi har flytende rente på alle lånene. Husbanklånene blir nedbetalt i løpet av 2014, siste betaling skjer 1/1-2015.

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

Felleskostnadene har mellom 1/1-02 til 1/1-13 blitt redusert med 11,8%. I samme periode har konsumprisindeksen økt med 21,2%. Dette har vi klart med langsiktig stram økonomisk styring.

Vedlikehold

I begynnelsen av 2012 ble alle sikringsskapene etterstrammet og kontrollert for jordfeil. Det er eieren av leiligheten som har ansvaret for sikringsskapene, men styret ser det som så viktig at sikringsskapene blir kontrollert jevnlig at vi har tatt denne jobben på borettslagets kostnad.

Det blir dessuten billigere enn om hver enkelt beboer skulle bestille elektriker og betale direkte.

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.

Arbeidet med utskifting av undertak til verandaer ble ikke ferdig i 2012, men avsluttes i 2013.

Det har i 2012 også 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.

I 2012 hadde vi to store prosjekter på gang. På våren ble lekeplassene oppgradert, og etter sommeren fikk takene på blokkene nytt dekke. Begge prosjektene ble lånefinansiert. Til lekeplassprosjektet søkte vi USBLs Miljøfond om støtte og fikk tildelt kr. 200.000.

Vi har en del vedlikeholdsprosjekter som har måttet vente, men som kommende styre 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.

Noen oppganger i blokkene ser ganske stygge ut. Særlig gjelder dette nr. 1 og 2. Andre oppganger ser fremdeles ganske bra ut og har ikke behov for nevneverdig utbedring. Styret ser en sammenheng mellom de ”dårlige” oppgangene og stadige problemer med at folk setter fra seg søppel på fellesområder som for eksempel i bodgangene. Men vi vet ikke om en total rehabilitering av de ”dårlige” oppgangene vil hjelpe på at folk vil bry seg mer med å holde felleområdene i orden.

I noen oppganger har det vært arrangert dugnad for å pusse opp med sterkt varierende resultat. Borettslaget må nok uansett om ikke lenge sette i gang arbeider i noen oppganger.

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 når 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 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.

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 2012 var HMS en fast sak på de regulære styremøtene. Avvik ble innmeldt og rettet.

Vi takker de resolute beboerne som om kvelden 19/9 slukket brannen i søppelkassen på veggen til søppelhuset ved nr. 15. Uten rask innsats hadde søppelhuset sannsynligvis brent ned.

Brannvesenet ble tilkalt og konstaterte at brannen var godt slukket og at det ikke var mer å gjøre.

Det er andre gangen på forholdsvis kort tid at søppelkassen brenner her.

Styret ber alle om å ha øynene åpne for eventuelle branntilløp. Små flammer kan fort bli en stor brann.

Sjekkliste for internkontroll sendt ut til alle beboere. Dette er en egenkontroll for brannsikringsutstyr, elektrisk anlegg, våtrom, rør og stoppekraner som beboere har ansvaret for å gjennomføre etter bestemmelsene i lover og forskrifter. Styret fikk 186 skjemaer tilbake. Alle skjemaer ble kontrollert, og brev ble sendt til beboerne som manglet godkjent brannslukningsapparat og/eller røykvarsler.

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 seks infoskriv til beboerne i 2012. 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 Åsbråten 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 sjanse 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.

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 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 har 24-timers vaktordning ved for eksempel vannlekkasje, brann og lignende. Telefonnummeret er **22 61 04 52**.

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. Forsikringen dekker ikke skader forårsaket av dårlig utført arbeid.

Hele det elektriske anlegget i boligen med sikringsskapet og dets innhold er beboers ansvar.

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 og kobbernettet (telefoninettet) på Holmlia. Borettslagene eier nettet inne i lagene. Vi har koaksnett.

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

NextGenTel leverer digital TV-grunnpakke. Dette betales kollektivt av borettslagene. (Går ut i april 2013.)

I tillegg tilbyr NextGenTel betal-TV, telefoni og bredbånd. Dette leveres gjennom kabel-TV nettet. HD PVR og trådløs ruter er inkludert i prisen. For nærmere informasjon, se www.nextgentel.no/multinett. Kundeservice har telefonnummer 07979.

Multinett har avtale med Smartcall om levering av bredbånd gjennom telefoninettet. Bredbåndstjenesten fra Smartcall er basert på teknologien ADSL2+, noe som gir svært god kapasitet.

For ytterligere informasjon om disse tjenestene, se www.smartcall.no
Kundeservice og feilmeldingstjenesten til Smartcall har telefonnummer 02007

GET leverer analog telefoni gjennom kobbernettet.
Informasjon kan fås på www.get.no eller kundeservice 02123.
I april 2013 vil Get ta over TV-leveransen fra NextGenTel.

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 dekselet av kontaktene i boligen din. Det gjelder både kabel-TV nettet og telefoninettet. Har du behov for å gjøre inngrep, vennligst kontakt Multinett for både kabel-TV nettet og telefoninettet (kobbernettet Telenor eide før).

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.

Fjernvarmeprosjektet

Reforhandling av sekundærnettavtalen for Søndre Nordstrand.

Fjernvarmeprosjektet er etablert for å sikre beboere trygg og sikker leveranse av energi til konkurransedyktige priser. Prosjektet ble etablert etter at en forprosjektrapport viste store forskjeller i energiforbruk, og at vedlikehold av nettet ikke var tilfredsstillende.
Åsbråten borettslag deltar i fjernvarmeprosjektet.

I fremtiden må borettslaget vurdere om det fremdeles skal brukes fjernvarme til boligvarme eller om det er gunstigere å gå over til elektrisk oppvarming.

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, 18. mars 2013

John Petter Reinertsen /s/
Styreleder

Ingeborg Anitra Lunner /s/
Nestleder

Unni Elise Darcy /s/
Styremedlem

Abdelghafour Sahraoui /s/
Styremedlem

Jørgen Bernt Fromreide /s/
Styremedlem



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

BDO AS
 Munkedamsveien 45
 Postboks 1704 Vik
 0121 Oslo

Til generalforsamlingen i
 Åsbråten Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Åsbråten Borettslag som viser et overskudd på kr 1 056 665,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 2012 og av resultater, endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskudd 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, 22.mars 2013

BDO AS

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

Marianne Hamre
statsautorisert revisor

Årsregnskap 2012 Åsbråten Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2012	Regnskap 2011
A. Disponible midler IB	1 760 070	1 583 106
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 056 665	3 353 917
Tilbakeføring avskrivninger	35 616	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 221 120	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 005 452	-2 978 416
Endringer i andre langsiktige poster	84 377	124 174
B. Årets endring disponible midler	960 990	499 675
C. Disponible midler UB	2 721 061	1 760 070

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

Resultatregnskap 2012 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
INNETEKTER					
Salgsinntekter					
Leieinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	10 479 718	10 477 788	10 441 000	10 683 000
Sum leieinntekter		10 479 718	10 477 788	10 441 000	10 683 000
Andre inntekter					
Tilskudd	12	200 000	0	0	0
Diverse inntekter	2	10 268	6 310	10 000	10 000
Sum andre inntekter		210 268	6 310	10 000	10 000
Sum inntekter		10 689 986	10 484 098	10 451 000	10 693 000
KOSTNADER					
Lønnskostnader					
Personalkostnader	4	36 660	34 545	37 000	39 000
Styrehonorar	5	260 000	245 000	260 000	275 000
Av- og nedskrivninger					
Avskrivninger	10	35 616	0	0	0
Driftskostnader					
Energikostnader		1 438 503	1 825 020	2 068 000	1 985 000
Kostnader eiendom/lokaler		1 322 109	1 329 235	1 332 000	1 333 000
Kommunale avgifter		1 012 256	974 933	1 010 000	1 045 000
Verktøy, inventar og driftsmaterialer		587	7 385	7 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 337 858	1 089 226	900 000	1 000 000
Revisjonshonorar	6	13 645	13 645	16 000	16 000
Forretningsførerhonorar		196 296	190 581	193 000	202 000
Andre honorarer	7	433 231	153 805	98 000	159 000
Kontorkostnader		24 475	19 829	89 000	26 000
Kabel-tv		371 028	352 854	370 000	575 000
Kostnader transportmidler		465	778	0	0
Salg og reklamekostnader		0	495	0	0
Kontingenter og gaver		90 777	74 820	45 000	60 000
Forsikringer		337 162	319 298	342 000	363 000
Andre kostnader	9	151 583	119 937	135 000	122 000
Andel driftskostnader i sameie	3	285 444	38 809	99 000	147 000
Sum kostnader		9 347 693	6 790 194	7 001 000	7 354 000
Driftsresultat		1 342 292	3 693 904	3 450 000	3 339 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		53 091	49 061	35 000	35 000
Andel renteinntekter i sameie	3	11 796	3 641	0	0
Rentekostnader		346 477	388 022	327 000	423 000
Andel rentekostnader i sameie	3	4 038	4 667	5 000	3 000
Netto finansposter		285 627	339 987	297 000	391 000
Resultat etter finansposter		1 056 665	3 353 917	3 153 000	2 948 000
Overført til/fra annen egenkapital		1 056 665	3 353 917	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 056 665	3 353 917	0	0

Balanse 2012 Åsbråten Borettslag

	Note	2012	2011
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10	1 920 233	1 920 233
Bygninger	10	83 073 307	83 073 307
Garasjer	10	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie	3	3 508 283	3 592 660
Andre driftsmidler	10	1 185 504	0
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		13 000	13 000
Sum anleggsmidler		91 698 328	90 597 201
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		148 356	165 798
Kundefordringer		11 935	22 241
Fordringer på Usbl		5 133	4 758
Fordringer skader		5 338	3 700
Forskuddsbetalte kostnader		37 051	375 158
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		5 000	5 000
Innestående bank		3 065 659	2 152 113
Sum omløpsmidler		3 278 472	2 728 768
SUM EIENDELER		94 976 799	93 325 969

Balanse 2012 Åsbråten Borettslag

	Note	2012	2011
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 213 837	45 157 172
Sum opptjent egenkapital		46 213 837	45 157 172
Sum egenkapital	15	46 233 637	45 176 972
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	12 133 251	11 127 799
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		48 185 751	47 180 299
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		42 554	82 517
Leverandørgjeld		197 540	683 408
Påløpne renter		86 681	22 075
Annen kortsiktig gjeld	13	230 635	180 698
Andel kortsiktig gjeld i sameie	3	0	0
Sum kortsiktig gjeld		557 411	968 698
Sum gjeld		48 743 162	48 148 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 976 799	93 325 969
Pantstillelser	14	48 185 751	47 180 299

Sted: _____

Dato: _____

 John Petter Reinertsen
 Leder

 Ingeborg Anitra Lunner
 Nestleder

 Unni Elise Darcy
 Styremedlem

 Abdelghafour Sahraoui
 Styremedlem

 Jørgen Bernt Fromreide
 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

Boligbyggelaget Usbl har ansvaret for å stille garanti for skattetrekk.

Noter årsregnskap 2012 Åsbråten Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2012	2011
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 283 264	8 283 264
3604 Innbetaling fra tidligere avskrevet leie	5 500	6 000
3607 Innbetalt tidl. avskrevet leie	1 000	0
3614 Brenselsinntekter	1 986 408	1 986 408
3617 Leieinntekter diverse I	110 400	110 400
3690 Andre leieinntekter	93 146	91 716
Sum	10 479 718	10 477 788

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2012	2011
3955 Fellesvaskeri	5 800	5 600
3990 Andre driftsinntekter	4 468	710
Sum	10 268	6 310

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

	2012	2011
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	36 660	34 545
Sum	36 660	34 545

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

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

Noter årsregnskap 2012 Åsbråten Borettslag

Note 5 - Styrehonorar

	2012	2011
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønssystemet	260 000	245 000
Sum	260 000	245 000

Note 6 - Revisjonshonorar

	2012	2011
6700 Revisjonshonorar	13 645	13 645
Sum	13 645	13 645

Note 7 - Andre honorar

	2012	2011
6711 Kontorholdskostnader Usbl	23 760	23 760
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 000	3 915
6716 Honorarkostnader øvrige	27 156	0
6730 Teknisk honorar	29 230	29 381
6731 Teknisk honorar Usbl	256 701	8 750
6750 Vakthold	90 383	87 999
Sum	433 231	153 805

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2012	2011
6601 Vedlikehold bygg	91 500	0
6602 Vedlikehold VVS	28 363	300 697
6603 Vedlikehold elektro	165 543	26 134
6605 Vedlikehold garasjer	8 185	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	28 125
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	140 029	223 527
6616 Vedlikehold vaskeri	445	41 497
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	20 736	0
6630 Egenandel forsikring	5 000	18 000
6641 Malerarbeider	11 720	7 342
6643 Glassarbeid/Vindu	41 975	24 750
6644 Fasade/balkonger	0	63 131
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 584 735	4 975
6646 Mur, betong og grunnarbeid	6 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	62 737	204 815
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	32 877	135 124
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	138 015	11 109
Sum	3 337 858	1 089 226

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

Note 9 - Andre kostnader

	2012	2011
7712 Økologi og miljøtiltak	44 179	41 580
7717 Aktivitetstilskudd	32 076	34 848
7718 Fellesarrangement	173	475
7719 Møter, div. styret	9 323	11 981
7720 Generalforsamling	1 012	625
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	4 980
7770 Betalingskostnader	5 164	2 753
7771 Andre gebyrer	100	1 520
7772 Omkostninger inkasso	1 625	1 375
7780 Tilsk.Bomiljø BS	49 500	19 800
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	8 431	0
Sum	151 583	119 937

Note 10 - Anleggsregister

	Tomter /Boligeiendommer Eiendomer 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	0
+ Tilgang i 2012 :	0	0	0	1 221 120
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120
= Samlede avskrivninger 01.01 :	0	0	0	0
+ Avskrivninger i 2012 :	0	0	0	35 616
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	0	0	0	35 616
Bokført 31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 185 504

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. 586911

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	119335446	119338978	119330249	119349090	12115112897	12124023198
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1984	1984	1984	1985	2008	2012
Rentesats:	1.982 %	1.982 %	1.982 %	1.982 %	3.8 %	3.8 %
Beregnet innfridd:	01.07.2014	01.01.2015	01.09.2014	01.01.2016	13.09.2012	01.07.2032
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	15 800 000	23 000 000	3 990 000	3 000 000	6 555 000
Lånesaldo 01.01:	800 000	3 001 756	3 680 000	964 250	2 682 148	0
Avdrag i perioden:	300 000	948 000	1 380 355	239 400	2 702 600	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	20 452	6 555 000
Lånesaldo 31.12:	500 000	2 053 756	2 299 645	724 850	0	6 555 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	0	5 326 328

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119330249	9	13 313	119 817
	18	13 058	235 044
	11	12 943	142 373
	10	12 937	129 370
	6	12 799	76 794
	15	12 738	191 070
	24	12 691	304 584
	4	12 547	50 188
	5	12 429	62 145
	4	12 372	49 488
	4	12 150	48 600
	6	11 928	71 568
	3	11 804	35 412
	3	11 784	35 352
	5	11 555	57 775
	2	11 434	22 868
	7	11 303	79 121
	8	10 923	87 384
	3	10 641	31 923
	1	10 271	10 271
	1	9 898	9 898
	15	9 492	142 380
	14	9 112	127 568
	11	9 098	100 078
	9	8 729	78 561
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119335446	9	2 895	26 055
	18	2 839	51 102
	11	2 814	30 954
	10	2 813	28 130
	6	2 783	16 698
	15	2 770	41 550
	24	2 759	66 216

Langsiktig gjeld

	4	2 728	10 912
	5	2 702	13 510
	4	2 690	10 760
	4	2 642	10 568
	6	2 594	15 564
	3	2 567	7 701
	3	2 562	7 686
	5	2 512	12 560
	2	2 486	4 972
	7	2 458	17 206
	8	2 375	19 000
	3	2 314	6 942
	1	2 233	2 233
	1	2 152	2 152
	15	2 064	30 960
	14	1 981	27 734
	11	1 978	21 758
	9	1 898	17 082
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119338978	9	11 890	107 010
	18	11 661	209 898
	11	11 559	127 149
	10	11 553	115 530
	6	11 430	68 580
	15	11 376	170 640
	24	11 334	272 016
	4	11 205	44 820
	5	11 100	55 500
	4	11 049	44 196
	4	10 851	43 404
	6	10 653	63 918
	3	10 542	31 626
	3	10 524	31 572
	5	10 320	51 600
	2	10 212	20 424
	7	10 095	70 665
	8	9 755	78 040
	3	9 503	28 509
	1	9 173	9 173
	1	8 840	8 840
	15	8 477	127 155
	14	8 138	113 932
	11	8 126	89 386
	9	7 795	70 155
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119349090	9	4 196	37 764
	18	4 116	74 088
	11	4 080	44 880
	10	4 078	40 780
	6	4 034	24 204
	15	4 015	60 225
	24	4 000	96 000

Noter årsregnskap 2012 Åsbråten Borettslag

Langsiktig gjeld

	4	3 955	15 820
	5	3 918	19 590
	4	3 900	15 600
	4	3 830	15 320
	6	3 760	22 560
	3	3 721	11 163
	3	3 714	11 142
	5	3 642	18 210
	2	3 604	7 208
	7	3 563	24 941
	8	3 443	27 544
	3	3 354	10 062
	1	3 238	3 238
	1	3 120	3 120
	15	2 992	44 880
	14	2 872	40 208
	11	2 868	31 548
	9	2 751	24 759
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12124023198	9	37 948	341 532
	18	37 220	669 960
	11	36 894	405 834
	10	36 875	368 750
	6	36 482	218 892
	15	36 310	544 650
	24	36 176	868 224
	4	35 764	143 056
	5	35 428	177 140
	4	35 266	141 064
	4	34 633	138 532
	6	34 001	204 006
	3	33 647	100 941
	3	33 589	100 767
	5	32 938	164 690
	2	32 593	65 186
	7	32 219	225 533
	8	31 137	249 096
	3	30 332	90 996
	1	29 278	29 278
	1	28 215	28 215
	15	27 055	405 825
	14	25 973	363 622
	11	25 934	285 274
	9	24 880	223 920
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12124023198 har første avdrag 01.01.2013 med kr 56 073	9	37 948	108
	18	37 220	106
	11	36 894	105
	10	36 875	105
	6	36 482	104

Langsiktig gjeld

15	36 310	104
24	36 176	103
4	35 764	102
5	35 428	101
4	35 266	101
4	34 633	99
6	34 001	97
3	33 647	96
3	33 589	96
5	32 938	94
2	32 593	93
7	32 219	92
8	31 137	89
3	30 332	86
1	29 278	83
1	28 215	80
15	27 055	77
14	25 973	74
11	25 934	74
9	24 880	71

Note 12 - Tilskudd

Kr.200.000,- er mottatt fra Usbl - miljøfond

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2012	2011
2450 Gjeld mellomregning	306	-5 775
2932 Skyldig revisorhonorar	6 823	6 823
2937 Påløpte energikostnader	211 983	175 867
2946 Gebyrer tvangssalg	11 524	3 784
Sum	230 635	180 698

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2012
Bokført langsiktig gjeld	12 133 251
Innskuddskapital	36 052 500
Boligselskapets bokførte gjeld	48 185 751
Bokført verdi av pantesikret eiendom	86 991 541

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede 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 15 - 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			
Annen egenkapital	45 157 172	1 056 665	46 213 837
Sum opptjent egenkapital	45 157 172	1 056 665	46 213 837
Sum egenkapital	45 176 972	1 056 665	46 233 637

ÅSBRÅTEN SAMEIE**ÅRSMELDING FOR 2012****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
- Arne Waag, Dyretråkket borettslag
- Roger Marcussen, Bertramjordet borettslag

På konstituerende styremøte 29. mai 2012 ble Sverre Myren 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 4 ordinære styremøter og 1 ekstraordinært styremøte. På møtene er det behandlet til sammen 33 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 forskjønning av området ved carporten i 2012. For å dempe den visuelle belastningen er det blant annet plantet trær samt iverksatt andre tiltak. Arbeidet med dette skal videreføres i 2013 hvor vi i tillegg også vil oppgradere tilstøtende arealer. Deler av disse tiltakene vil bli finansiert gjennom tilskudd fra USBL's miljøfond.

Etter avtale med Oslo kommune, renovasjonsetaten har vi også fått på plass miljøstasjon for farlig avfall og vi jobber videre med samarbeid og løsninger for hvite/brune-varer. Disse avtalene er også med på å styrke økonomien rundt søppelhåndteringen.

Bussholdeplassen/Miljøbelastning med mer.

Arbeidet med å løse de trafikale og miljømessige utfordringene ved bussholdeplassen har dessverre ikke hatt den fremdrift vi kunne ønske. Dette skyldes en rekke forhold vi i liten grad har kontroll på. Både Stiftelsen og styret i Dyretråkket har arbeidet iherdig for å få fortgang i dette arbeidet og det er blant annet avholdt møte og gjennomført befaring med Njål Are Møller i fra Bymiljøetaten i anledning denne saken.

Åsbråten seminar

Årets seminar ble avviklet i helgen 15. - 17. juni 2012 på Kiel-fergen. Deltagelsen fra borettslagene var god og representanter fra både Åsbråten beboerforeningen, BUSH og Stiftelsen Holmlia Nærmiljø deltok.

Harald Grytten fra Multinett evaluerte overgangen til ny leverandør av TV-signaler.

Abdullah Alsabeehg (A) fra samferdselskomiteen i Oslo Bystyre og Ruskengeneral Jan Hauger holdt innlegg 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 og rørleggerfirmaet Arild Tokerud VVS leier kontor i 1 etg.

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

Ny leietager, Sinsen Kolonial A/S, har tatt over driften i butikklokalene i fra 1. juli 2012

Vi håper dette skal medføre at vi også i fremtiden fortsatt har en nærbutikk som skal gi beboerne et godt og variert tilbud.

Dyretråkket 32

Utleid til frisørsalong.

Sameiets resultatregnskap

Årets resultatregnskap viser et underskudd på kr. 312.972,-.

Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapitalen.

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

Resultatet for 2012 er kr. 72.028,- bedre enn budsjettet.

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

Overført sameiekapital:

Grensen borettslag	(27.42%)	Kr.	85.817,-
Åsbråten borettslag	(26,96%)	Kr.	84.377,-
Dyretråkket borettslag	(24,82%)	Kr.	77.680,-
Bertramjordet borettslag	(20,80%)	Kr.	65.098,-

Servicesentralen bemanning

Bemanningen ved Åsbråten Servicesentral pr. i dag er :

Daglig leder Sølvi Askildsen
1. vaktmester Sveinung Knudsen
Vaktmester Bent Steinar Braathen
Vaktmester Roy Christiansen
Vaktmester Roy Midtsundstad
Kontor/renhold 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.

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

Åsbråten 30. januar 2013

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 årsmøtet i
Åsbråten Sameie

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Åsbråten Sameie som viser et underskudd på kr 312.972. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012 og 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 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 2012 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 dekning av tap 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, 5, februar 2013
BDO AS



Marianne Hamre
statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2012 Åsbråten Sameie

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
INNETEKTER					
Salgsinntekter					
Salgsinntekter		5 143 197	5 064 740	5 410 000	5 423 000
Sum salgsinntekter		5 143 197	5 064 740	5 410 000	5 423 000
Leieinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	528 880	513 876	528 000	537 000
Sum leieinntekter		528 880	513 876	528 000	537 000
Andre inntekter					
Diverse inntekter	2	960 464	638 589	541 000	541 000
Sum andre inntekter		960 464	638 589	541 000	541 000
Sum inntekter		6 632 541	6 217 205	6 479 000	6 501 000
KOSTNADER					
Lønnskostnader					
Personalkostnader	3	4 757 695	4 526 003	4 886 000	4 989 000
Styrehonorar	4	111 500	138 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivninger					
Avskrivninger	9	212 727	34 122	271 000	171 000
Driftskostnader					
Energikostnader		88 408	151 343	163 000	168 000
Kostnader eiendom/lokaler		185 462	162 723	172 000	190 000
Kommunale avgifter		11 396	10 461	12 000	12 000
Leie av maskiner, inventar ol.		3 600	3 100	4 000	4 000
Verktøy, inventar og driftsmaterialer		141 070	116 831	139 000	119 000
Reparasjon og vedlikehold	7	509 671	158 666	126 000	294 000
Revisjonshonorar	5	6 875	6 875	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		292 668	284 145	289 000	294 000
Andre honorarer	6	11 431	11 396	18 000	18 000
Kontorkostnader		98 521	129 282	107 000	122 000
Kabel-tv		2 580	2 478	3 000	3 000
Kostnader transportmidler		156 262	161 289	131 000	127 000
Salg og reklamekostnader		19 572	16 146	15 000	15 000
Kontigenter og gaver		11 438	11 966	6 000	6 000
Forsikringer		67 925	74 405	119 000	130 000
Andre kostnader	8	197 980	11 085	228 000	228 000
Sum kostnader		6 886 782	6 010 315	6 845 000	7 046 000
Driftsresultat		-254 241	206 890	-366 000	-545 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		-43 754	13 507	0	0
Rentekostnader		14 977	17 140	19 000	10 000
Netto finansposter		58 731	3 633	19 000	10 000
Resultat etter finansposter		-312 972	203 257	-385 000	-555 000
Overført sameiekapital		-312 972	203 257	0	0
SUM OVERFØRINGER		-312 972	203 257	0	0

Balanse 2012 Åsbråten Sameie

	Note	2012	2011
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	426 877	426 877
Garasjer	9	190 610	190 610
Andre fellesanlegg	9	83 233	83 233
Andeler anleggsmiddel i sameie		12 087 573	12 087 573
Andre driftsmidler	9	1 072 932	1 045 559
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		13 861 225	13 833 852
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		235 226	312 018
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	13 963
Kundefordringer		66 387	72 534
Fordringer på Usbl		0	-25 711
Andre kortsiktige fordringer	10	0	49 800
Forskuddsbetalte kostnader		26 400	19 968
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		4 000	4 524
Innestående bank		389 925	946 811
Sum omløpsmidler		721 938	1 393 906
SUM EIENDELER		14 583 163	15 227 757

Balanse 2012 Åsbråten Sameie

	Note	2012	2011
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 012 920	13 325 892
Sum opptjent egenkapital		13 012 920	13 325 892
Sum egenkapital	14	13 012 920	13 325 892
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	710 958	953 978
Sum langsiktig gjeld		710 958	953 978
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	11 024
Leverandørgjeld		61 984	177 789
Skyldig off. myndigheter		334 939	315 902
Annen kortsiktig gjeld	12	462 362	443 173
Sum kortsiktig gjeld		859 285	947 888
Sum gjeld		1 570 243	1 901 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 583 163	15 227 757
Pantstillelser	13	710 958	953 978
Sted: _____	Dato: _____		
Sven Arild Damslora Leder Sverre Konrad Myren Nestleder Fred Søndby Styremedlem Oddvar Dagfinn Hansen Styremedlem John Petter Reinertsen Styremedlem			

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2012	2011
3600 Innkrevde felleskostn. drift	400 860	385 856
3690 Andre leieinntekter	128 020	128 020
Sum	528 880	513 876

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2012	2011
3988 Årets inn- og utbetaling	717 000	351 000
3990 Andre driftsinntekter	243 464	287 589
Sum	960 464	638 589

Note 3 - Personalkostnader

	2012	2011
5100 Fast lønn til ansatte - fra lønnssystemet	3 124 893	3 071 497
5102 Overtid - fra lønnssystemet	167 429	185 090
5106 Fast lønn til ansatte u/ FP opptjening - fra lønns	49 216	12 500
5120 Timelønn - fra lønnssystemet	103 532	81 140
5129 Annen lønn - fra lønnssystemet	155 500	106 000
5150 Påløpne feriepenger	448 301	424 094
5260 Gruppeliv innberetning - fra lønnssystemet	19 968	13 608
5261 Ulykkesforsikring innberetning - fra lønnssystemet	3 656	3 480
5280 Andre fordeler arbeidsforhold innberetning - fra l	26 314	16 388
5290 MOTPOST AFP	-49 938	-33 476
5360 Honorarer - fra lønnssystemet	0	25 000
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	522 886	500 074
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	63 210	59 797
5424 AFP	56 458	4 116
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	12 186	2 160
5600 Gruppelivsforsikring	26 620	22 806
5635 Yrkesskadeforsikring	43 893	45 451
5753 Tjenestepensjon (OTP)	66 430	62 669
5800 Refusjon sykepenger - fra lønnssystemet	-164 356	-167 409
5801 Aga grl sykkelønn (db) - fra lønnssystemet	164 356	167 409
5802 Aga grl sykkelønn	-164 356	-167 409
5830 Refusjon feriepenger - fra lønnssystemet	-12 131	-5 455
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønnssystemet	12 131	5 455
5841 Aga grl feriepenger	-12 131	-5 455
5910 Kantinekostnader	24 988	25 176
5965 Arbeidstøy	27 339	26 161
5995 Andre sosiale kostnader	31 216	31 738
5996 Velferdsutg./arbeidsmiljø	10 084	13 399
Sum	4 757 695	4 526 003

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

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

Note 4 - Styrehonorar

	2012	2011
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	111 500	138 000
Sum	111 500	138 000

Honoraret til styret er på kr. 111 500

Note 5 - Revisjonshonorar

	2012	2011
6700 Revisjonshonorar	6 875	6 875
Sum	6 875	6 875

Revisjonshonoraret på kr. 6 875,- og er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 6 - Andre honorar

	2012	2011
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 750	0
6720 Juridisk honorar	2 344	0
6750 Vakthold	6 338	11 396
Sum	11 431	11 396

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2012	2011
6602 Vedlikehold VVS	8 000	5 763
6603 Vedlikehold elektro	13 573	26 038
6610 Andre vaktmestertjenester	186 619	0
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	179 597	58 868
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 466	5 130
6641 Malerarbeider	70 000	0
6642 Snekkerarbeid	0	17 747
6646 Mur, betong og grunnarbeid	3 729	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	33 407	45 122
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	6 280	0
Sum	509 671	158 666

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

Note 8 - Andre kostnader

	2012	2011
7718 Fellesarrangement	3 686	3 952
7740 Kurs for tillitsvalgte	192 127	5 130
7770 Betalingskostnader	1 820	1 834
7771 Andre gebyrer	350	170
7792 Øredifferanse	-3	0
Sum	197 980	11 085

Note 9 - Anleggsregister

	Toyota varebil	Tomter / eiendom	Garasjer Bygningsmessi anlegg	Elendom anleggsmiddel samei	Rullgittter påkostninger
Anskaffet i år :	2012	1987	1987	1987	2008
Antatt levetid i år :	7				
Akkumulert kostpris 01.01 :	0	426 877	190 610	83 233	12 087 573
+ Tilgang i 2012 :	240 100	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	240 100	426 877	190 610	83 233	12 087 573
= Samlede avskrivninger 01.01 :	0	0	0	0	0
+ Avskrivninger i 2012 :	34 300	0	0	0	0
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	34 300	0	0	0	0
Bokført 31.12:	205 800	426 877	190 610	83 233	12 087 573

	Inventar /innredning	Huyadai	Toyota HI Lux	Traktor 1	Traktor 2	Fjernstyrtport
Anskaffet i år :	1997	2002	2007	2008	2010	2002
Antatt levetid i år :	10	7	7	10	10	10
Akkumulert kostpris 01.01 :	241 733	119 510	150 000	519 988	485 125	201 723
+ Tilgang i 2012 :	0	0	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	241 733	119 510	150 000	519 988	485 125	201 723
= Samlede avskrivninger 01.01 :	241 733	119 510	107 143	203 662	97 025	201 723
+ Avskrivninger i 2012 :	0	0	21 429	51 999	48 512	0
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	241 733	119 510	128 571	255 661	145 537	201 723
Bokført 31.12:	0	0	21 429	264 327	339 588	0

	2 Minitraktorer	Traktor 1770Cx50	Gjerdasag	Snøfreser	Snøfres 1200S
Anskaffet i år :	1998	2005	2001	2005	2011
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10
Akkumulert kostpris 01.01 :	295 096	488 163	18 500	17 039	59 672
+ Tilgang i 2012 :	0	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	295 096	488 163	18 500	17 039	59 672
= Samlede avskrivninger 01.01 :	295 096	333 578	18 500	11 927	5 967
+ Avskrivninger i 2012 :	0	48 816	0	1 704	5 967
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	295 096	382 394	18 500	13 631	11 934
Bokført 31.12:	0	105 769	0	3 408	47 738

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

	2012	2011
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	49 800
Sum	0	49 800

Note 11 - 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:

313 878

Avdrag i perioden:

115 000

Lånesaldo 31.12:**198 878**

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

Renteritt 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 31.12.2011 er Kr 512 080 (IB KR 640 100 minus avdrag 128 020)

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2012	2011
2450 Gjeld mellomregning	-186	7 242
2932 Skyldig revisorhonorar	3 438	3 438
2937 Påløpte energikostnader	0	7 800
2940 Skyldig/utbet.feriepenger - fra lønnssystemet	0	424 094
2941 Skyldige feriepenger - fra lønnssystemet	448 301	0
2979 Andre forskudd	10 810	600
Sum	462 362	443 173

Note 13 - Pantstillelser**Bokført verdi pr. 31.12.2012**

Bokført langsiktig gjeld	710 958
Anleggets bokførte gjeld	710 958
Pantesikret eiendom	700 719

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Overført sameiekapital	13 325 892	-312 972	13 012 920
Sum opptjent egenkapital	13 325 892	-312 972	13 012 920
Sum egenkapital	13 325 892	-312 972	13 012 920

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 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 andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, 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 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. 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 karmer.

(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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, 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) Stemmelijkheid 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 vaskeriutstyr 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 sjenerer 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.

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.

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.

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 båthengere, 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 båthengere, 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.

Reserverte plasser:

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

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.

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 garasjeplass for så å parkere ute, har vi en kontroll på og regel om at de som har garasjeplass 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 garasjeanlegget eller på området ellers. Småting som dekkskift, lypærskift 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 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.

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.

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.