

ÅSBRÅTEN BORETTSLAG

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 28. MARS 2012	SIDE	1 – 3
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2011	SIDE	4 – 13
REVISJONSBERETNING	SIDE	14 – 15
ÅRSREGNSKAP FOR 2011 MED NOTER / BUDSJETT 2012		
- Årsregnskap 2011 og budsjett 2012	SIDE	16 – 19
- Noter til årsregnskap 2011	SIDE	20 – 30
- Opplysninger om selskapet, forsikring mm	note 12	SIDE 25
- Opplysninger om selskapets lån	note 13	SIDE 26
- Egenkapital	note 16	SIDE 30
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2012	SIDE	31 – 32
HUSORDENSREGLER	SIDE	33 – 35
REGLER FOR DYREHOLD	SIDE	36
PARKERINGSREGLER	SIDE	37 – 40
VEDTEKTER	SIDE	41 – 48
ÅRSMELDING OG REGNSKAP ÅSBRÅTEN SAMEIE	SIDE	49 – 72

ÅSBRÅTEN BORETTSLAG

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbråten borettslag.

Tid og sted: Onsdag 28. mars 2012 kl 19.00 i kulturkaféen ”kafé ved siden av”, Dyretråkket 30

SAKSLISTE

1. Konstituering

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

2. Godkjenning av årsoppgjøret

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

3. Budsjett 2012

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

6. Valg

Oslo, den 8. mars 2012

ÅSBRÅTEN BORETTSLAG

STYRET

VEDLAGTE NAVNESEDDEL FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 28. mars 2012:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2011 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2011 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2011, som viser et overskudd på kr 3 353 917,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2012

Budsjett for 2012 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamlingen.

Sak 5: Andre saker

5.1 Rehabilitering og låneopptak

Forslag fra styret

Styret har tidligere informert om at det etter sommeren 2012 settes i gang utskifting av takbelegg på blokkene. Dette er nødvendig vedlikehold og et samarbeidsprosjekt mellom de fire borettslagene på Åsbråten. I 2012 skal Grensen og Åsbråten få nytt takdekke. Dyretråkket og Bertramjordet skal skifte takdekke neste år.

I skrivende stund er ikke totalbeløpet for prosjektet sikkert, men det vil antakelig komme på mellom 2,5 og 3,5 millioner kroner. Nøyaktig beløp er klart til generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Åsbråten borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet med en ramme på opp til det prosjektet vil koste. (Nøyaktig tall vil bli lagt fram på generalforsamlingen.) Styret har fullmakt til å ta opp lån inntil denne rammen.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt frem på generalforsamlingen.

- 6.1 Valg av leder.
- 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 6.3 Valg av opptil 4 varamedlemmer til styret.
- 6.4 Valg av valgkomité.
- 6.5 Valg av 2 delegater m/varadelegater til Usbls generalforsamling 14.5.2012.

136 Åsbråten Borettslag**ÅRSMELDING 2011**

Styret har etter generalforsamling 2011 bestått av følgende representanter:

	Navn	Adr
Leder	John Petter Reinertsen	Åsbråttstien 45, 1251 OSLO
Nestleder	Ingeborg Anita 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	Halvard Haraldseth Jervell	Åsbråttstien 25, 1251 OSLO
Varamedlem	Line Pedersen	Åsbråttstien 1, 1251 OSLO
Varamedlem	Caesar C C Qvennerstvedt	Åsbråttstien 34, 1251 OSLO
Varamedlem	Merete Remme	Åsbråttstien 53, 1251 OSLO

Selskapets styre består av 4 kvinner og 5 menn. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved eventuelle ansettelser.

HMS-ansvarlig

Unni Darcy (hovedansvarlig), John Petter Reinertsen og Jørgen Fromreide

Vedlikeholdsansvarlig:

Jørgen Fromreide

Ansvarlig for registrering av dyrehold

Unni Darcy

Styrets representanter til sameiet

John Petter Reinertsen

Ingeborg Lunner

Valgkomité

Christine S. Pichler, Å.st. 12A

Lise Stormo, Å.st. 12D.

Valg

Følgende av styrets medlemmer er på valg:

Styreleder John Petter Reinertsen

Nestleder Ingeborg Lunner

Styremedlem Abdelghafour Sahraoui

Samtlige varamedlemmer er på valg.

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

Overdragelse av leiligheter

15 leiligheter har skiftet eiere i 2011.

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

(Pris er salgssum uten andel av fellesgjeld.)

Hustype	Ant. rom	Kvadr.m.	Garasje	Kvadratm.pris	Pris
rh	3	77,4	nei	20 866	1 615 000
rh	4	104,3	ja	19 175	2 000 000
bl	3	95,4	nei	20 440	1 950 000
rh	2	53	nei	28 019	1 485 000
bl	2	58,5	nei	24 444	1 430 000
rh	4	104,3	ja	20 614	2 150 000
bl	4	95,4	ja	19 811	1 890 000
rh	2	53	nei	26 792	1 420 000
bl	3	95,4	ja	19 706	1 880 000
rh	3	77,4	nei	21 705	1 680 000
bl	3	82,4	nei	19 296	1 590 000
bl	2	58,5	nei	26 496	1 550 000
bl	3	95,4	ja	19 916	1 900 000
rh	3	82	nei	21 951	1 800 000
bl	2	58,5	ja	28 205	1 650 000

Bruksoverlating

Totalt 13 leiligheter bruksoverlatt pr 31.12.

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 Vik, 0121 Oslo.

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring. Polisenummer: 3061232

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

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

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 3.353.917. (Før avdrag på lån.) Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 1.760.070. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen. Felleskostnadene ble ikke regulert fra 01.01.2012.

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

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

Styrets arbeid

Styret har i hele 2011 hatt 11 styremøter og behandlet 133 styresaker.

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 USBLs tillitsvalgtseminar. Ingen i styret hadde anledning til å delta på Klækkenseminaret i regi av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø. Det vanlige Kielseminaret i Sameiets regi ble ikke arrangert i 2011.

Styret har hatt en middag sammen på restaurant etter at budsjettarbeidet for 2012 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 2011 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 2011 har det utover den vanlige driften vært to saker som styret har brukt mye tid på: lekeplassprosjektet og uroen etter TV-leverandørbyttet fra Get til NextGenTel.

I samarbeid med våre tre naboborettslag her på Åsbråten har vi også arbeidet med planene om bytte av takdekke på blokkene som hos oss blir gjort etter sommeren 2012.

Felleskostnader

Gjennom 2011 ble felleskostnadene og trappevask (for de som har den tjenesten) holdt på det samme.

Fra 1/1-11 ble brensel delen satt opp med 5%. Økt forbruk og høye priser gjorde at vi i 2010 brukte kr. 260.000 mer på fjernvarmen enn budsjettet. Vi var derfor tvunget til å gjøre dette. Heldigvis har vi i 2011 både hatt lavere forbruk og lavere priser på fjernvarmen, så vi holdt oss under budsjett. Det knytter seg såpass stor usikkerhet til hvordan forbruk og priser vil utvikle seg fremover, så styret har valgt å beholde det samme nivået på brensel delen i 2012.

Styret ønsker å beholde 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 finansieres med ekstra lån.

Det nåværende styret har i forskjellige konstellasjoner vært i funksjon siden 2002. Felleskostnadene har mellom 1/1-02 til 1/1-12 blitt redusert med 11,8%. I samme periode har konsumprisindeksen økt med 19,6%. Dette har vi klart med langsiktig stram økonomisk styring.

Vedlikehold

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.

Styret fikk felt en del trær på området til en kostnad på kr. 131.250.

Arbeidet med utskifting av undertak til verandaer ble videreført i 2011. Det gjenstår kun litt som tas i 2012.

Det har i 2011 også vært reparasjoner på garasjeportene. En del reparasjoner kommer av normal slitasje, men noen kommer helt klart av uvetting 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.

Det var en økning av vannskader flere steder i 2010 fordi avløpsrørene begynner å tettes etter mange års drift. Styret gjennomførte derfor spyling av soilrør i alle leilighetene i borettslaget i 2011. Det ble under spylingen funnet en del feil som er rettet.

Blikkenslager la beslag over kanten på glasstak i nr. 44 og nr. 3. Dette hjalp på problemet med vann og is ned i disse oppgangene.

I 2012 vil vi ha to store prosjekter på gang. På våren vil lekeplassene oppgraderes, og etter sommeren vil takene på blokkene få nytt dekke. Begge prosjektene lånefinansieres. Til lekeplassprosjektet søkte vi USBLs Miljøfond om støtte og fikk tildelt kr. 200.000 som utbetales etter at prosjektet er ferdig.

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

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

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.

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

11. 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 2011 var HMS en fast sak på de regulære styremøtene. Avvik ble innmeldt og rettet.

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 189 skjemaer tilbake. Alle skjemaer ble kontrollert, og brev ble sendt til beboerne som manglet godkjent brannslukningsapparat og/eller røykvarsler.

Parkeringskontroll

Høsten 2011 fikk vi nytt kontrollerende selskap. Fra å ha nesten ingen kontroll til en normal kontroll ble en brå overgang for enkelte. Parkeringsreglene er de samme som før. De ble vedtatt av generalforsamlingen og finnes tilgjengelig på websidene til borettslagene. Effekten av en normal parkeringskontroll er at vi er kvitt fremmedparkerings og dermed er det lettere å finne ledig parkeringsplass. Parkeringen inne på boområdet har blitt redusert.

Informasjon fra styret/webside

Styret har delt ut syv infoskriv til beboerne i 2011. Vi anbefaler at dere samler på dem da det står en del nyttig informasjon i skrivene. Alle infoskrivene kan også finnes på borettslagets websider: www.multinett.no/aasbraat.

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

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

Skifte av TV-leverandør og uro omkring dette

14. april byttet vi TV-leverandør fra Get til NextGenTel. En del var svært misfornøyde med dette og startet etter kort tid en aksjonsgruppe for å gjøre om leverandørbyttet. Etter krav fra tilstrekkelig antall beboere ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 15. juni. Styret fulgte

generalforsamlingens vedtak og ba i et brev til Multinett om å gå tilbake til Get som leverandør. Multinett avsto å gjøre det vi ba om og ga en begrunnelse. Siden ekstraordinær generalforsamling forkastet et forslag om å si opp avtalen med Multinett, var styret avskåret fra å gjøre det. Borettslaget har fremdeles NextGenTel som leverandør i coax-nettet. Nærmere detaljer om hva som skjedde kan dere finne på borettslagets websider i infoskrivene under "Siste nytt".

Styrets holdning i denne saken er at vi ikke synes dette leverandørskiftet har gått slik det skulle og at det fremdeles er for store problemer med leveransen. Selv om mange har lite problemer, er andelen av de som rapporterer om feil for høy. Men styret mener dette best løses gjennom å beholde tilknytningen til Multinett. I desember fikk Multinett ny daglig leder samt at aksjonærene valgte et helt nytt styre. Styret i Åsbråten borettslag var en av pådriverne for å få byttet styret i Multinett. Vi har tro på at Multinett på sikt vil gi oss en bedre leveranse enn om vi går ut av kontrakten vi har.

Hvis vi skulle sagt opp kontrakten med Multinett, måtte vi gått i forhandlinger med leverandører direkte. Vi har ingen kompetanse i styret til å gjøre det, så den måtte vi da leid inn. Etter reglene våre om anbud fra flere leverandører i store anskaffelser måtte vi forhandlet med flere leverandører enn bare én. Det måtte da også vurderes om ikke det ville vært bedre å bygge et nytt fibernett i borettslaget ved et eventuelt leverandørskifte.

Styret beklager sterkt at enkelte har blitt påført problemer med leverandørskiftet. Denne saken har vært den mest tidkrevende og belastende saken for styret i 2011. Vi skulle gjerne sluppet dette.

Klager

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

Søppel

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

Alt dette må ryddes vekk, og det koster penger.

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

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

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. Her får du også kjøpt kort til vaskeriet.

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. Vektore 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 coaxnettet og kobbernettet (telefoninet) på Holmlia. 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.

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 telefoninet. 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.

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 telefoninet. Har du behov for å gjøre inngrep, vennligst kontakt Multinett for både kabel-TV nettet og telefoninet (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.

Anlegget i borettslaget har nå blitt inspisert og styret har fått en rapport der det foreslås tiltak for å forbedre kvaliteten på anlegget.

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 og utfordringer forbundet med å være med i borettslagets styre, men hyggelig og lærerikt er det.

Oslo, 28. februar 2012

John Petter Reinertsen /s/
Styreleder

Ingeborg Anitra Lunner /s/
Nestleder

Abdelghafour Sahraoui /s/
Styremedlem

Unni Elise Darcy /s/
Styremedlem

Jørgen Bernt Fromreide /s/
Styremedlem



Til generalforsamlingen i
Åsbråten Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Åsbråten Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 3 353 917, 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 2011 og av resultater, endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



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

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 6, mars 2012

BDO AS


Marianne Hamre
statsautorisert revisor

Årsregnskap 2011 Åsbråten Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2011	Regnskap 2010
A. Disponible midler IB	1 583 106	1 608 379
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	3 353 917	3 064 044
Kjøp / salg anleggsmidler	124 174	-46 349
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 301 127	-3 042 968
B. Årets endring disponible midler	176 964	-25 273
C. Disponible midler UB	1 760 070	1 583 106

Resultatregnskap 2011 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	10 477 788	10 348 729	10 426 000	10 441 000
Andre driftsinntekter	2	6 310	21 317	10 000	10 000
Andel driftsinntekter i sameie	3	0	0	1 623 000	0
Sum driftsinntekter		10 484 098	10 370 046	12 059 000	10 451 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	4	34 545	28 913	34 000	37 000
Styrehonorar	5	245 000	234 999	245 000	260 000
Revisjonshonorar	6	13 645	13 088	16 000	16 000
Forretningsførerhonorar		190 581	187 764	191 000	193 000
Andre honorarer	7	65 806	57 935	50 000	50 000
Kontingent Usbl		74 250	44 550	45 000	45 000
Forsikringspremier		319 298	339 267	356 000	342 000
Energikostnader		1 825 020	2 231 639	2 068 000	2 068 000
Kommunale avgifter		974 933	868 696	981 000	1 010 000
Andre driftskostnader eiendom	8	1 768 812	1 685 773	1 791 000	1 816 000
Driftskostnader administrasjon	9	28 463	32 310	30 000	30 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	1 089 226	841 524	825 000	900 000
Andre kostnader	11	120 287	202 997	135 000	135 000
Andel driftskostnader i sameie	3	38 809	112 943	1 718 000	99 000
Sum driftskostnader		6 788 674	6 882 396	8 485 000	7 001 000
Driftsresultat		3 695 424	3 487 650	3 574 000	3 450 000
Finansposter					
Renteinntekter		49 061	40 204	25 000	35 000
Andel renteinntekter i sameie	3	3 641	16 143	0	0
Rentekostnader		-389 542	-474 217	-409 000	-327 000
Andel rentekostnader i sameie	3	-4 667	-5 736	-5 000	-5 000
Netto finansposter		-341 507	-423 606	-389 000	-297 000
Årets resultat		3 353 917	3 064 044	3 185 000	3 153 000
Overføringer og disponeringer					
Overført til/ fra annen egenkapital		3 353 917	3 064 044	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 353 917	3 064 044	0	0

Balanse 2011 Åsbråten Borettslag

	Note	2011	2010
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12	1 920 233	1 920 233
Bygninger	12	83 073 307	83 073 307
Garasjer	12	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 592 660	3 716 834
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		13 000	13 000
Sum anleggsmidler		90 597 201	90 721 375
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		165 798	180 979
Kundefordringer		22 241	9 034
Fordringer på Usbl		4 758	27 065
Erstatningsmessige skader		3 700	3 700
Andre kortsiktige fordringer		375 158	448 733
Andel omløpsmidler i sameie		0	374 147
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		5 000	5 000
Innestående bank		2 152 113	2 149 994
Sum omløpsmidler		2 728 768	3 198 652
SUM EIENDELER		93 325 969	93 920 026

Balanse 2011 Åsbråten Borettslag

	Note	2011	2010
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 157 172	41 803 255
Sum opptjent egenkapital		45 157 172	41 803 255
Sum egenkapital	16	45 176 972	41 823 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	13	8 445 651	11 313 051
Pantegjeld	13	2 682 148	2 793 164
Andel langsiktig gjeld i sameie		0	322 711
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		47 180 299	50 481 425
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		82 517	143 057
Leverandørgjeld		683 408	825 908
Annen kortsiktig gjeld	14	202 773	416 172
Andel kortsiktig gjeld i sameie		0	230 409
Sum kortsiktig gjeld		968 698	1 615 546
Sum gjeld		48 148 997	52 096 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 325 969	93 920 026
Pantstillelser	15	47 180 299	50 481 425

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2011	2010
3800 Innkrevde felleskostnader	8 283 264	8 283 264
3806 Innbetaling fra tidligere avskrevet leie	6 000	1 390
3814 Brenselsinntekter	1 986 408	1 892 268
3817 Leietillegg renhold fellesarealer	110 400	110 400
3849 Diverse leie	91 716	61 407
Sum	10 477 788	10 348 729

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2011	2010
3955 Fellesvaskeri	5 600	8 800
3990 Andre driftsinntekter	710	12 517
Sum	6 310	21 317

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

	2011	2010
5361 Påløpte honorarer	0	-3 700
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	34 545	33 135
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-522
Sum	34 545	28 913

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

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

Noter årsregnskap 2011 Åsbråten Borettslag

Note 5 - Styrehonorar

	2011	2010
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønssystemet	245 000	234 999
Sum	245 000	234 999

Note 6 - Revisjonshonorar

	2011	2010
6700 Revisjonshonorar	13 645	13 088
Sum	13 645	13 088

Note 7 - Andre honorar

	2011	2010
6711 Kontorholdskostnader Usbl	23 760	23 760
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 915	1 580
6716 Honorarkostnader øvrige	0	19 750
6730 Teknisk honorar	29 381	11 250
6731 Teknisk honorar Usbl	8 750	1 595
Sum	65 806	57 935

Note 8 - Andre driftskostnader eiendom

	2011	2010
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 055 736	1 048 728
6360 Renhold, sanitærartikler	18 900	18 900
6361 Trappevask v/byrå	97 500	97 500
6362 Skadedyrutryddelse	23 266	21 435
6392 Containerleie/tømming	132 533	132 855
6552 Driftsmateriell	0	371
6750 Vakthold	87 999	56 114
6951 Avgifter TV/ Bredbånd	352 854	309 870
7071 Driftskostnader bil	24	0
Sum	1 768 812	1 685 773

Note 9 - Driftskostnader administrasjon

	2011	2010
6525 IT utstyr	6 595	0
6581 Programvare og vedlikehold	790	386
6800 Kontorrekvisita	0	1 859
6810 IT-rekvisita	3 646	6 364
6825 Kopiering	3 014	12 817
6840 Aviser/tidsskrifter/faglitt.	12 180	7 920
6900 Telefon/Fax kontorer	517	1 330
6910 Internett	0	263
6940 Porto	472	623
7120 Parkeringskostnader/bompenger	26	15
7142 Reisekostnader taxi	728	732
7340 Annonsekostnader	495	0
Sum	28 463	32 310

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2011	2010
6602 Vedlikehold VVS	300 697	61 905
6603 Vedlikehold elektro	26 134	73 419
6608 Vedlikehold varmeanlegg	28 125	7 483
6609 Andre vedlikeholdskostnader	135 124	155 353
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	223 527	148 178
6616 Vedlikehold vaskeri	41 497	4 729
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	1 963
6630 Egenandel forsikring	18 000	12 000
6641 Malerarbeider	7 342	14 288
6642 Snekkerarbeid	0	49 380
6643 Glassarbeid/Vindu	24 750	7 896
6644 Fasade/balkonger	63 131	83 526
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	4 975	41 664
6647 Garasjeporter/inngangsdører	131 172	44 871
6648 Vedlikehold dører	73 643	116 679
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	11 109	18 191
Sum	1 089 226	841 524

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

Note 11 - Andre kostnader

	2011	2010
6300 Leiekostnader lokaler	1 300	0
7400 Kontingenter	0	29 700
7420 Gaver, fradragsberettiget	570	4 200
7712 Økologi og miljøtiltak	41 580	70 538
7717 Aktivitetstilskudd	34 848	34 848
7718 Fellesarrangement	475	9 748
7719 Møter, div. styret	11 981	7 593
7720 Generalforsamling	625	2 220
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	4 980	0
7770 Betalingskostnader	2 753	281
7772 Omkostninger inkasso	1 375	348
7780 Tilsk.Bomiljø BS	19 800	39 600
7790 Andre kostnader	0	19
7792 Øredifferanse	-1	-1
7795 Husleietap	0	3 903
Sum	120 287	202 997

Note 12 - Anleggsregister

	Tomter / Eiendomer	Boligeiendommer (inkl Tomt)	Garasjer
Anskaffet i år :	1986	1986	1983
Antatt levetid i år :			
Akkumulert kostpris 01.01 :	1 920 233	83 073 307	1 998 000
+ Tilgang i 2011 :	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000
= Samlede avskrivninger 01.01 :	0	0	0
+ Avskrivninger i 2011 :	0	0	0
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	0	0	0
Bokført 31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000

Note 12 - Anleggsregister

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring Polisenr. 3061232.

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.

ANDRE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET :

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 53 524 393 sikret ved pant, herav innskuddskapital på kr 36 052 500.

Eiendommens ligningsverdi pr. 31.12. utgjør kr. 45 956 572.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12. en bokført verdi på kr.86 991 540.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring, polisenr. 3061232.

ANDEL ANLEGGSMIDLER I SAMEIE:

Refererer til Åsbråten Sameie. Se eget regnskap.

ANDELER I ANDRE SELSKAPER

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

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	119335446	119338978	119330249	119349090	12115112897
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	1984	1984	1984	1985	2008
Rentesats:	3 %	3 %	3 %	3 %	3.8 %
Betingelser:	Fastrente 3 % i 3 år, fom 1/11-09 til 20012	Fastrente 3 % i 3 år, fom 1/11-09 til 20012	Fastrente 3 % i 3 år, fom 1/11-09 til 20012	Fastrente 3 % i 3 år, fom 1/11-09 til 20012	
Beregnet innfridd:	01.07.2014	01.01.2015	01.09.2014	01.01.2015	30.03.2029
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	15 800 000	23 000 000	3 990 000	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 100 000	3 949 756	5 060 000	1 203 650	2 793 164
Avdrag i perioden:	300 000	948 000	1 380 000	239 400	111 016
Lånesaldo 31.12:	800 000	3 001 756	3 680 000	964 250	2 682 148

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119330249	9	21 304	191 736
	18	20 895	376 110
	11	20 713	227 843
	10	20 702	207 020
	6	20 481	122 886
	15	20 385	305 775
	24	20 309	487 416
	4	20 078	80 312
	5	19 890	99 450
	4	19 798	79 192
	4	19 443	77 772
	6	19 088	114 528
	3	18 889	56 667
	3	18 857	56 571
	5	18 491	92 455
	2	18 298	36 596
	7	18 088	126 616
	8	17 480	139 840
	3	17 028	51 084
	1	16 437	16 437
	1	15 840	15 840
	15	15 189	227 835
	14	14 581	204 134
	11	14 560	160 160
	9	13 968	125 712
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119335446	9	4 631	41 679
	18	4 542	81 756
	11	4 503	49 533
	10	4 500	45 000
	6	4 452	26 712
	15	4 431	66 465
	24	4 415	105 960
	4	4 365	17 460
	5	4 324	21 620

Tittel

	4	4 304	17 216
	4	4 227	16 908
	6	4 150	24 900
	3	4 106	12 318
	3	4 099	12 297
	5	4 020	20 100
	2	3 978	7 956
	7	3 932	27 524
	8	3 800	30 400
	3	3 702	11 106
	1	3 573	3 573
	1	3 443	3 443
	15	3 302	49 530
	14	3 170	44 380
	11	3 165	34 815
	9	3 037	27 333
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119338978	9	17 378	156 402
	18	17 044	306 792
	11	16 895	185 845
	10	16 886	168 860
	6	16 707	100 242
	15	16 628	249 420
	24	16 566	397 584
	4	16 378	65 512
	5	16 224	81 120
	4	16 149	64 596
	4	15 860	63 440
	6	15 570	93 420
	3	15 408	46 224
	3	15 382	46 146
	5	15 083	75 415
	2	14 925	29 850
	7	14 754	103 278
	8	14 259	114 072
	3	13 890	41 670
	1	13 407	13 407
	1	12 920	12 920
	15	12 390	185 850
	14	11 894	166 516
	11	11 876	130 636
	9	11 394	102 546
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 119349090	9	5 582	50 238
	18	5 475	98 550
	11	5 427	59 697
	10	5 424	54 240
	6	5 367	32 202
	15	5 341	80 115
	24	5 322	127 728
	4	5 261	21 044
	5	5 212	26 060
	4	5 188	20 752
	4	5 095	20 380

Tittel

	6	5 002	30 012
	3	4 949	14 847
	3	4 941	14 823
	5	4 845	24 225
	2	4 794	9 588
	7	4 739	33 173
	8	4 580	36 640
	3	4 462	13 386
	1	4 307	4 307
	1	4 150	4 150
	15	3 980	59 700
	14	3 821	53 494
	11	3 815	41 965
	9	3 660	32 940
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115112897	9	15 527	139 743
	18	15 230	274 140
	11	15 096	166 056
	10	15 088	150 880
	6	14 928	89 568
	15	14 857	222 855
	24	14 802	355 248
	4	14 634	58 536
	5	14 496	72 480
	4	14 430	57 720
	4	14 171	56 684
	6	13 912	83 472
	3	13 767	41 301
	3	13 744	41 232
	5	13 477	67 385
	2	13 336	26 672
	7	13 183	92 281
	8	12 740	101 920
	3	12 411	37 233
	1	11 980	11 980
	1	11 545	11 545
	15	11 070	166 050
	14	10 627	148 778
	11	10 612	116 732
	9	10 180	91 620

Langsiktig gjeld

Lånenr. 119330249 fra husbanken fra 1984. Trappelån. Oppføring. Avdrag løper med 2 % pr. år fra 1. termin -92. Videre med 4 % pr. år fra 1. termin 1997, og med 6 % fra 1. termin 2003 til lånet er nedbetalt i 2014. Selskapet har valgt å gå over til fastrente med 3,7 % fra 1.8.2004. Nedbetalingen ble fra mars 2004 endret fra halvårlige til månedlige terminer.

Lånenr. 119335446 fra Husbanken. Lånet ble tatt opp i 1984. For øvrig samme betingelser som lån nr. 1

Lånenr. 119338978 fra Husbanken. Lånet ble tatt opp i 1984. Trappelån. For øvrig samme betingelser som under lån 1, dog med en termins forskyvelse.

Lånenr. 119349090 fra Husbanken. Lånet ble tatt opp i 1985. Trappelån. For øvrig samme betingelser som under lån 1. Dog med tre terminers forskyvelse

Lånenr. 1211.51.12897 fra DnBNOR. Lånet ble tatt opp i 2008. Annuitetslån over 20 år med kvartalsvise terminer 30.03, 30.03, 30.09 og 31.12, og med flytende rente.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2011	2010
2450 Gjeld mellomregning	-5 775	-628
2451 Interim mellomregning	0	59
2932 Skyldig revisorhonorar	6 823	6 544
2937 Påløpte elektrisitetskostnader	175 867	381 418
2946 Gebyrer tvangssalg	3 784	0
2950 Påløpne renter langsiktig gjeld	22 075	28 779
Sum	202 773	416 172

Note 15 - Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 47 180 299 sikret ved pant, herav innskuddskapital på kr 36 052 500. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12. en bokført verdi på kr.86 991 540.

Note 16 - 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	41 803 255	3 353 917	45 157 172
Sum opptjent egenkapital	41 803 255	3 353 917	45 157 172
Sum egenkapital	41 823 055	3 353 917	45 176 972

BUDSJETT 2012

Budsjettet for 2012 står i høyre tallkolonne på første side i regnskapet. Det er satt opp med utgangspunkt i det budsjett som ble vedtatt av styret sist høst. For poster hvor en er kjent med nye og endelige tall, og dette gir vesentlige avvik, er budsjettet justert.

Innkrevde felleskostnader

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

Andre driftsinntekter

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

Personalkostnader

Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt styrehonorar.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i en økning på ca 6 % i forhold til tidligere års bevilgede honorar.

Avskrivninger

Avskrivninger gjøres i tråd med Regnskapslovens bestemmelser. Normalt brukes følgende avskrivningsplan:

Inventar, utstyr og kontormaskiner	5 år
IT	3 år
Transportmidler	7 år
Arbeidsmaskiner	10 år
Tekniske anlegg	15 år
Påkostninger bolig	Ingen avskrivninger (tillegges eiendommens verdi)
Påkostninger næringslokaler	100 år
Gårdsrom	20 år

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert med uendret beløp fra fjoråret.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med økning på 3 % fra 01.07.2012.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Kontingent Usbl

Kontingenten er kr 300,- pr. andel.

Forsikringspremier

Det er budsjettert med en økning på 7 % med utgangspunkt i faktiske kostnader for 2011.

Energikostnader

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

Kommunale avgifter

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

Andre driftskostnader eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Reparasjoner og vedlikehold

Gjelder vedlikehold av eiendommen og fellesareal.

Påkostninger

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

Andre kostnader

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

Andel driftskostnader i sameie

Her budsjetteres selskapets andel av netto underskudd i sameie.

Finanskostnader / avdrag gjeld

For selskapets husbanklån er det budsjettert med et rentenivå på 3,0 % (fast rente frem til 01.11.2012) og 0,50 % over gjeldende rentesats på budsjetteringstidspunktet for selskapets øvrige lån i 2012. Avdrag på lån (kr 3.039.000. i 2012) vil kun framkomme som reduksjon av langsiktig gjeld i balansen.

Regulering av innbetaling til felleskostnader

Såfremt selskapet ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjettramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere innbetaling av felleskostnadene fra 01.07.2012.

Oslo den 31. desember 2011

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Jens Christian Hauge
Regnskapsansvarlig

Dir.tlf: 916 75 152
e-post: jens.christian.hauge@usbl.no

Elin Fagerli
Rådgiver

Dir.tlf: 411 48 554
e-post: elin.fagerli@usbl.no

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 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. Unnlattelse 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 godkjennelse 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 unødige. 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 og 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 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 evt. 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 garasje plass for så å parkere ute, har vi en kontroll på og regel om at de som har garasje plass kun kan stå på ute plassene 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, lyspærskift 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:

- Det tillates parkering dag og kveld for legitimerede håndverksbiler i aktiv tjeneste.
- Håndverksbiler skal ha parkeringstillatelse utstedt av Åsbråten Servicesentral eller fra borettslagets styrevakt. Unntak gis kun dersom det er snakk om utrykning i forbindelse med skader eller lignende.
- 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.

Vedtekter

for

Åsbråten borettslag org nr 948 608 936

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til 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 Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

ÅSBRÅTEN SAMEIE

ÅRSMELDING FOR 2011

Styret

Styrets sammensetning i perioden:

- Styreleder Sven Arild Damslora

Styremedlemmer:

- Sverre K. Myren, Grensen borettslag
- John Petter Reinertsen, Åsbråten borettslag
- Anniken N. Karlsen, Dyretråkket borettslag
- Oddvar Hansen, Bertramjordet borettslag

Vararepresentanter:

- Eva-Mette Alfstad, Grensen borettslag
- Ingeborg Lunner, Åsbråten borettslag
- Arne Waag, Dyretråkket borettslag
- Frode Skoglund, Bertramjordet borettslag (trakk seg sept. 2011)
- Roger Marcussen, Bertramjordet borettslag (ny sept. 2011)

På konstituerende styremøte 31. mai 2011 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 3 kvinner og 6 menn. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nansettelser.

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. På møtene er det behandlet til sammen 23 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

Styret i sameie har drøftet utfordringene ved søppelhåndteringen i carporten en rekke ganger de siste årene. Virksomheten påfører beboerne i Dyretråkket både en fysisk og visuell belastning. Et sentralt tema har derfor blant annet vært om det på området til sameiet og borettslagene fantes andre arealer hvor denne virksomheten kunne videreføres. Konklusjonen på dette var at det ikke fantes tilgjengelige arealer hvor dette var mulig.

Sett i lys av at alle borettslagene på Åsbråten har et stort behov for den tjeneste carporten kan tilby besluttet styret å nedsette en prosjektgruppe som hadde som oppdrag å utarbeide et forslag til tiltak ved carporten for å dempe de ulike belastningene virksomheten utgjør for nærmiljøet generelt og beboerne i Dyretråkket spesielt. Arbeidsgruppen har bestått av medlemmer fra de fire borettslagene samt sameiets styreleder og daglig leder på Servicesentralen. Arbeidsgruppen la i januar frem et prosjektdokument med konkret forslag til oppgradering og forskjønning av området ved carporten slik at de negative sidene for beboerne i Dyretråkket blir redusert. Gjennomføringen av de foreslåtte tiltakene forutsetter at avtalen mellom sameiet og Dyretråkket borettslag om leie av arealet videreføres.

Bussholdeplassen/Miljøbelastning med mer.

Problemene i forhold til carporten har også en klar sammenheng med at bussholdeplassen er plassert rett ved innkjøringen til carporten. De siste årene har antallet avganger med mer økt kraftig og totalt sett har disse aktivitetene gitt en økt belastning område ikke er planlagt eller utformet for å leve med. Når det gjelder de trafikale og miljømessige problemene i sammenheng med bussholdeplassen, har sameie sammen med Stiftelsen Holmlia nærmiljø igangsatt en prosess opp i mot kommunen og lokale myndigheter, for om mulig å få flyttet og/eller bygget om holdeplassen slik at den ikke blir så sjenerende og trafikkfarlig sett i forhold til situasjonen

slik den er i dag. Styret er i denne sammenheng innstilt på at prosjektgruppen som har arbeidet med carporten skal videreføres og følge opp arbeidet som er igangsatt med hensyn til bussholdeplassen med mer.

Sameiet vil i tiden fremover være særlig opptatt av det felles ansvar som foreligger for drift og vedlikehold av fellesarealer og lignende slik at områdets miljømessige kvaliteter ivaretas til beste for samtlige av områdets beboere.

Åsbråten seminar - dagseminar

Dagseminaret ble avholdt 1. oktober 2011 på Gamle Tårnhus restaurant på Kolbotn.

SAMEIETS EIENDOMMER

Grendehus Vest

Åsbråten Servicesentral leier i dag u. etg. i Grendehus Vest og rørleggerfirmaet Arild Tokerud VVS leier kontor i 1 etg. Resten av lokalet i 1. etg. har i en periode stått tomt. Fra 01/01-2011 leier Åsbråten Servicesentral resten av lokalene i 1 etg.

Grendehus Øst

Lokalene i underetasjen ble leid ut til Åsbråten Legegruppe fra 01.03.2008. Med denne utleien vil Åsbråten Sameie være sikret leieinntekter i mange år fremover

Åsbråten Beboerforening disponerer lokalet i 1. etg. og har stått for utleie av disse lokalene.

Butikklokalet

Utleid til Joh. Johansson / Spar.

Dyretråkket 32

Utleid til frisørsalong.

Sameiets resultatregnskap

Årets resultatregnskap viser et overskudd på kr. 203.257,-. Styret foreslår at overskuddet føres mot egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameie har, er medtatt i det framlagte regnskapet. Resultatet for 2011 er kr. 631.257,- bedre enn budsjettert. Noe av dette skyldes at det var stor differanse mellom hovedbok og anleggskartoteket for avskrivninger på avd. 00. Det ble gjort korreksjoner på avskrivningene for 2011 slik at dette stemmer nå med hovedboken.

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

Servicesentralen bemanning

Bemanningen ved Åsbråten Servicesentral pr. i dag er :

Daglig leder Sølvi Askildsen
1. vaktmester Sveinung Knudsen
Vaktmester Bent Steinar Braathen
Vaktmester 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 16. februar 2012

ÅSBRÅTEN SAMEIE

Sven Arild Damslora /s/
Styreleder

Sverre K. Myren /s/
Styremedlem

Oddvar Hansen /s/
Styremedlem

John Petter Reinertsen /s/
Styremedlem

Anniken Nøklebye Karlsen /s/
Styremedlem



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

BDO AS
 Munkedamsveien 45
 Postboks 1704 Vika
 0121 Oslo

Til sameiermøtet i
 Åsbråten Sameie

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Åsbråten Sameie, som består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 203 257, 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 boligsameiets 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 boligsameiets 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 2011 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



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

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23.02 2012
BDO AS


Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2011 Åsbråten Sameie

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	513 876	477 088	513 000	528 000
Gevinst ved salg av eiendeler	2	0	5 000	0	0
Andre driftsinntekter	3	5 703 329	6 153 142	5 522 000	5 951 000
Sum driftsinntekter		6 217 205	6 635 230	6 035 000	6 479 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	4	4 526 003	4 449 281	4 699 000	4 886 000
Styrehonorar		138 000	98 000	75 000	150 000
Avskrivninger	10	34 122	313 207	278 000	271 000
Revisjonshonorar	5	6 875	5 688	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		284 145	279 944	284 000	289 000
Andre honorar		0	0	3 000	3 000
Forsikringspremier		74 405	64 556	80 000	119 000
Energikostnader		151 343	150 494	122 000	163 000
Kommunale avgifter		10 461	10 604	12 000	12 000
Andre driftskostnader eiendom	6	280 644	262 175	242 000	260 000
Driftskostnader administrasjon	7	188 099	229 285	229 000	174 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	158 666	239 796	122 000	126 000
Andre kostnader	9	157 381	309 097	234 000	386 000
Sum driftskostnader		6 010 145	6 412 126	6 386 000	6 845 000
Driftsresultat		207 060	223 104	-351 000	-366 000
Finansposter					
Renteinntekter		13 507	59 878	0	0
Rentekostnader		-17 310	-21 276	-19 000	-19 000
Netto finansposter		-3 803	38 602	-19 000	-19 000
Årets resultat		203 257	261 705	-370 000	-385 000
Overføringer og disponeringer					
Overført sameiekapital		203 257	261 705	0	0
SUM OVERFØRINGER		203 257	261 705	0	0

Balanse 2011 Åsbråten Sameie

	Note	2011	2010
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	10	426 877	426 877
Bygninger	10	83 233	83 233
Garasjer	10	190 610	190 610
Andeler anleggsmidler i sameie		12 087 573	12 087 573
Andre driftsmidler	10	1 045 559	998 184
Sum anleggsmidler		13 833 852	13 786 477
Omløpsmidler			
Div varelager		312 018	301 187
Restanser felleskostnader		13 963	53 342
Kundefordringer		72 534	406 604
Fordringer på Usbl		-25 711	480
Andre kortsiktige fordringer		69 768	19 114
Kontanter		4 524	4 000
Innestående bank		946 811	603 060
Sum omløpsmidler		1 393 906	1 387 787
SUM EIENDELER		15 227 757	15 174 264

Balanse 2011 Åsbråten Sameie

	Note	2011	2010
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		13 325 892	12 860 930
Årets resultat		0	261 705
Sum opptjent egenkapital		13 325 892	13 122 635
Sum egenkapital	13	13 325 892	13 122 635
Gjeld			
Pantegjeld	11	953 978	1 196 998
Sum langsiktig gjeld		953 978	1 196 998
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 024	0
Leverandørgjeld		177 789	83 451
Skyldig off. myndigheter		315 902	308 044
Annen kortsiktig gjeld	12	443 173	463 136
Sum kortsiktig gjeld		947 888	854 631
Sum gjeld		1 901 866	2 051 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 227 757	15 174 264
Pantstillelser		953 978	1 196 998

Sted: _____

Dato: _____

Sven Arild Damslora
Styreleder

Sverre Konrad Myren
Nestleder

Oddvar Dagfinn Hansen
Styremedlem

Bente Anniken Nøklebye Karlsen
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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Noter årsregnskap 2011 Åsbråten Sameie

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

		Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Driftsinntekter					
Gevinst ved salg av eiendeler	2	0	5 000	0	0
Andre driftsinntekter	3	5 703 329	5 511 130	5 522 000	5 951 000
Sum driftsinntekter		5 703 329	5 516 130	5 522 000	5 951 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	4	4 384 202	4 320 215	4 505 000	4 769 000
Avskrivninger	10	34 119	313 207	278 000	271 000
Forretningsførerhonorar		69 616	68 586	70 000	71 000
Forsikringspremier		45 089	36 550	48 000	71 000
Energikostnader		24 897	27 981	24 000	36 000
Kommunale avgifter		0	0	0	0
Andre driftskostnader eiendom	6	270 207	258 225	237 000	255 000
Driftskostnader administrasjon	7	173 570	164 218	162 000	152 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	37 656	72 676	0	0
Andre kostnader	9	146 832	112 818	177 000	179 000
Sum driftskostnader		5 186 188	5 374 477	5 501 000	5 804 000
Driftsresultat		517 141	141 652	21 000	147 000
Finansposter					
Renteinntekter		14 705	57 001	0	0
Rentekostnader		-128	-197	0	0
Netto finansposter		14 577	56 803	0	0
Årets resultat		531 718	198 456	21 000	147 000
Overføringer og disponeringer					
Overført sameiekapital		0	261 705	0	0
SUM OVERFØRINGER		0	261 705	0	0

Noter årsregnskap 2011 Åsbråten Sameie

Note

Avd 01, Grendehus Vest

		Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	126 996	90 756	127 000	142 000
Sum driftsinntekter		126 996	90 756	127 000	142 000
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		48 305	47 590	48 000	49 000
Forsikringspremier		7 207	6 692	6 000	9 000
Energikostnader		27 989	19 045	23 000	44 000
Kommunale avgifter		5 231	5 302	6 000	6 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	21 239	103 987	44 000	47 000
Sum driftskostnader		109 970	182 616	127 000	155 000
Driftsresultat		17 026	-91 860	0	-13 000
Årets resultat		17 026	-91 860	0	-13 000
Overføringer og disponeringer					

Noter årsregnskap 2011 Åsbråten Sameie

Note

Avd 02

		Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	140 004	140 004	140 000	140 000
Sum driftsinntekter		140 004	140 004	140 000	140 000
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		48 305	47 590	48 000	49 000
Forsikringspremier		7 207	6 692	6 000	9 000
Energikostnader		72 754	64 387	50 000	58 000
Kommunale avgifter		5 231	5 302	6 000	6 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	63 099	38 745	45 000	45 000
Sum driftskostnader		196 595	162 716	155 000	167 000
Driftsresultat		-56 591	-22 712	-15 000	-27 000
Finansposter					
Rentekostnader		-17 182	-19 736	-19 000	-19 000
Netto finansposter		-17 182	-19 736	-19 000	-19 000
Årets resultat		-73 773	-42 448	-34 000	-46 000

Overføringer og disponeringer

Noter årsregnskap 2011 Åsbråten Sameie

Note

Avd 03, Åsbråten sameie (administrasjon)

		Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	44 096	43 548	43 000	43 000
Andre driftsinntekter	3	0	642 012	0	0
Sum driftsinntekter		44 096	685 560	43 000	43 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	4	141 801	129 065	194 000	117 000
Styrehonorar		138 000	98 000	75 000	150 000
Revisjonshonorar	5	6 875	5 688	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		69 616	68 586	70 000	71 000
Andre honorar		0	0	3 000	3 000
Forsikringspremier		3 044	2 940	9 000	14 000
Energikostnader		12 851	19 540	11 000	11 000
Andre driftskostnader eiendom	6	10 437	3 950	0	0
Driftskostnader administrasjon	7	14 530	65 067	67 000	22 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	29 199	16 149	20 000	20 000
Andre kostnader	9	10 549	196 279	57 000	207 000
Sum driftskostnader		436 901	605 265	512 000	621 000
Driftsresultat		-392 805	80 295	-469 000	-578 000
Årets resultat		-392 805	80 295	-469 000	-578 000

Overføringer og disponeringer

Noter årsregnskap 2011 Åsbråten Sameie

Note

Avd 05, Butikklokale Åsbråten

		Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	202 780	202 780	203 000	203 000
Sum driftsinntekter		202 780	202 780	203 000	203 000
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		48 305	47 590	48 000	49 000
Forsikringspremier		11 858	11 682	11 000	16 000
Energikostnader		12 851	19 541	14 000	14 000
Andre driftskostnader eiendom	6	0	0	5 000	5 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	7 474	8 239	13 000	14 000
Sum driftskostnader		80 488	87 052	91 000	98 000
Driftsresultat		122 292	115 728	112 000	105 000
Årets resultat		122 292	115 728	112 000	105 000

Overføringer og disponeringer

Noter årsregnskap 2011 Åsbråten Sameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2011	2010
3800 Innkrevde felleskostnader	385 856	349 068
3849 Diverse leie	128 020	128 020
Sum	513 876	477 088

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2011	2010
3963 Salg av anleggsmidler (v/gev.)	0	5 000
Sum	0	5 000

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2011	2010
3881 Årets inn- og utbetaling	351 000	642 012
3950 Servicetjenester	3 931 812	3 905 808
3951 Vaktmestertjenester	1 132 928	1 336 820
3990 Andre driftsinntekter	287 589	268 502
Sum	5 703 329	6 153 142

Note 4 - Personalkostnader

	2011	2010
5100 Fast lønn til ansatte - fra lønnssystemet	3 071 497	2 976 357
5102 Overtid - fra lønnssystemet	185 090	199 254
5106 Fast lønn til ansatte u/ FP opptjening - fra lønns	12 500	12 500
5120 Ekstrahjelp - fra lønnssystemet	81 140	46 132
5129 Annen lønn - fra lønnssystemet	106 000	76 500
5150 Påløpne feriepenger - fra lønnssystemet	424 094	395 789
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	0	7 000
5212 El. komm.tj. (s-pliktig) - fra lønnssystemet	0	12 856
5260 Gruppeliv innberetning - fra lønnssystemet	13 608	13 608
5261 Ulykkesforsikring innberetning - fra lønnssystemet	3 480	3 352
5280 Andre fordeler arbeidsforhold innberetning - fra l	16 388	0
5290 Motkonto for gruppe 52 - fra lønnssystemet	-33 476	-16 960
5292 Fri telefon lønnsinnberetning	0	-19 856
5360 Honorarer - fra lønnssystemet	25 000	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	500 074	490 627
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	59 797	55 806
5424 AFP	4 116	42 180
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	2 160	8 640
5600 Gruppelivsforsikring	22 806	13 608
5635 Yrkesskadeforsikring	45 451	42 514
5753 Tjenestepensjon (OTP)	62 669	56 828
5800 Refusjon sykepenger - fra lønnssystemet	-167 409	-60 656
5801 Aga grl sykkelønn (db) - fra lønnssystemet	167 409	60 656
5802 Aga grl sykkelønn	-167 409	-60 656
5830 Refusjon feriepenger - fra lønnssystemet	-5 455	-17 283
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønnssystemet	5 455	17 283
5841 Aga grl feriepenger	-5 455	-17 283
5910 Kantinekostnader	25 176	23 726
5965 Arbeidstøy	26 161	23 520
5995 Andre sosiale kostnader	31 738	23 403
5996 Velferdsutg./arbeidsmiljø	13 399	19 835
Sum	4 526 003	4 449 281

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 5 - Revisjonshonorar

	2011	2010
6700 Revisjonshonorar	6 875	5 688
Sum	6 875	5 688

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

Note 6 - Andre driftskostnader eiendom

	2011	2010
6360 Renhold, sanitærartikler	15 653	11 661
6390 Andre driftskostnader	12 570	0
6490 Andre leiekostnader	3 100	3 600
6500 Verktøy og redskaper	26 005	23 189
6501 Større anskaf. eiendom/drift	21 060	22 957
6551 Nøkler, låser o.l.	-2 980	0
6552 Driftsmateriell	20 187	35 470
6750 Vakthold	11 396	14 743
6951 Avgifter TV/ Bredbånd	2 478	2 434
6953 Andre driftskostnader, eiendom	10 077	9 871
7020 Vedlikehold bil/arb.maskiner	81 783	52 536
7070 Driftskostn. bil, traktor m.m.	25 615	36 945
7071 Driftskostnader bil	53 700	48 768
Sum	280 644	262 175

Note 7 - Driftskostnader administrasjon

	2011	2010
6525 IT utstyr	4 995	0
6540 Inventar	0	1 363
6541 Kontormaskiner/utstyr/inventar	44 869	71 776
6581 Programvare og vedlikehold	2 695	2 613
6800 Kontorrekvisita	18 022	17 782
6810 IT-rekvisita	2 366	0
6811 IT/kontormaskiner reparasjon/vedlikehold	449	11 998
6820 Trykksaker generelle	2 134	2 250
6840 Aviser/tidsskrifter/faglitt.	45 535	6 228
6900 Telefon/Fax kontorer	11 542	11 293
6905 Mobiltelefon	23 464	20 280
6910 Internett	2 148	2 327
6940 Porto	5 933	4 192
6954 Andre driftskostnader, administrasjon	7 613	5 165
7120 Parkeringskostnader/bompenger	190	108
7140 Reisekostn. ikke oppgaveplikt.	0	5 343
7142 Reisekostnader taxi	0	500
7310 Markedsføringskostnader	0	58 120
7340 Annonsekostnader	3 750	3 750
7375 Møter,div tillitsvalgte	12 396	4 197
Sum	188 099	229 285

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2011	2010
6602 Vedlikehold VVS	5 763	0
6603 Vedlikehold elektro	26 038	30 041
6609 Andre vedlikeholdskostnader	45 122	72 676
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	58 868	44 470
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	4 995
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 130	0
6642 Snekkerarbeid	17 747	71 032
6648 Vedlikehold dører	0	12 603
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	3 979
Sum	158 666	239 796

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

Note 9 - Andre kostnader

	2011	2010
6300 Leiekostnader lokaler	134 500	104 760
7420 Gaver, fradragsberettiget	11 966	9 856
7718 Fellesarrangement	3 952	3 455
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	5 130	190 679
7770 Betalingskostnader	1 834	241
7772 Omkostninger inkasso	0	110
7792 Øredifferanse	0	-3
Sum	157 381	309 097

Noter årsregnskap 2011 Åsbråten Sameie

Note 10 - Anleggsregister

	Tomter / eiendom	Garasjer	Bygningsmessig anlegg	Eiendom /anleggsmiddel sameie	Rullgitter påkostninger	Inventar /innredning
Anskaffet i år :	1987	1987	1987	1987	2008	1997
Antatt levetid i år :						10
Akkumulert kostpris 01.01 :	426 877	190 610	83 233	12 087 573	84 875	241 733
+ Tilgang i 2011 :	0	0	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	426 877	190 610	83 233	12 087 573	84 875	241 733
= Samlede avskrivninger 01.01 :	0	0	0	0	0	241 733
+ Avskrivninger i 2011 :	0	0	0	0	0	0
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	0	0	0	0	0	241 733
Bokført 31.12:	426 877	190 610	83 233	12 087 573	84 875	0

	Huyadai	Toyota HI Lux	Traktor 1	Traktor 2	Fjernstyrtport 2	Minitraktorer
Anskaffet i år :	2002	2007	2008	2010	2002	1998
Antatt levetid i år :	7	7	10	10	10	10
Akkumulert kostpris 01.01 :	119 510	150 000	519 988	485 125	201 723	295 096
+ Tilgang i 2011 :	0	0	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	119 510	150 000	519 988	485 125	201 723	295 096
= Samlede avskrivninger 01.01 :	119 510	85 714	151 663	48 512	181 550	295 096
+ Avskrivninger i 2011 :	0	21 429	51 999	48 512	20 173	0
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	119 510	107 143	203 662	97 025	201 723	295 096
Bokført 31.12:	0	42 857	316 326	388 100	0	0

	Traktor 1770Cx50	Gjerdesag	Snøfreser	Snøfres 1200S
Anskaffet i år :	2005	2001	2005	2011
Antatt levetid i år :	10	10	10	10
Akkumulert kostpris 01.01 :	488 163	18 500	17 039	0
+ Tilgang i 2011 :	0	0	0	59 672
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	488 163	18 500	17 039	59 672
= Samlede avskrivninger 01.01 :	284 761	17 883	10 223	0
+ Avskrivninger i 2011 :	48 816	617	1 704	5 967
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	333 578	18 500	11 927	5 967
Bokført 31.12:	154 585	0	5 112	53 705

Det var stor diff mellom hovedbok og anleggskartotek , derfor ble det gjort korreksjoner på avskrivningene i år, slik at anleggskartotek stemmer med hovedboken .

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge
	ASA
Lånenummer:	60058075941
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	1987
Rentesats:	4.85 %
Beregnet innfridd:	30.09.2014
Opprinnelig lånebeløp:	1 897 500
Lånesaldo 01.01:	428 878
Avdrag i perioden:	115 000
Lånesaldo 31.12:	313 878

1. Nordea lån nr. 6005.80.7594

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

2. Obligasjonsinnskudd

Rentefritt obligasjonsinnskudd vedr. avd 05- Åsbråten butikk. Lånet inntektsføres i sameiet over 30 år. Årlig inntektsføring utgjør kr 128 020,- og godskrives avd. 05

opprinnelig lånebeløpet er 2 500 000 og blir innfridd 31.12.2017. Lånesaldo pr 31.12.2011 er Kr 640 100 (IB KR 768 120 minus avdrag 128 020)

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2011	2010
2450 Gjeld mellomregning	7 242	60 203
2932 Skyldig revisorhonorar	3 438	2 844
2937 Påløpte elektrisitetskostnader	7 800	0
2940 Skyldig/utbet. feriepenger - fra lønnssystemet	424 094	0
2941 Skyldige feriepenger - fra lønnssystemet	0	395 789
2979 Andre forskudd	600	4 300
Sum	-443 173	-463 136

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12 860 930	464 962	13 325 892
Årets resultat	261 705	-261 705	0
Sum opptjent egenkapital	13 122 635	203 257	13 325 892
Sum egenkapital	13 122 635	203 257	13 325 892

BUDSJETT 2012

Budsjettet for 2012 står i høyre tallkolonne på første side i regnskapet. Det er satt opp med utgangspunkt i det budsjett som ble vedtatt av styret sist høst. For poster hvor en er kjent med nye og endelige tall, og dette gir vesentlige avvik, er budsjettet justert.

Innkrevde felleskostnader

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

Andre driftsinntekter

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

Personalkostnader

Lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m. er budsjettert i h t forventet forbruk i 2012. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar..

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert med kr. 150.000 for 2012.

Avskrivninger

Avskrivninger gjøres i tråd med Regnskapslovens bestemmelser. Normalt brukes følgende avskrivningsplan:

Inventar, utstyr og kontormaskiner	5 år
IT	3 år
Transportmidler	7 år
Arbeidsmaskiner	10 år
Tekniske anlegg	15 år
Påkostninger bolig	Ingen avskrivninger (tillegges eiendommens verdi)
Påkostninger næringslokaler	100 år
Gårdsrom	20 år

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert med uendret beløp for 2012.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med økning på 3 % fra 01.07.2012.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Forsikringspremier

Forsikringspremien for 2012 er budsjettert med kr. 119.000.

Energikostnader

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

Kommunale avgifter

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

Andre driftskostnader eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Reparasjoner og vedlikehold

Gjelder vedlikehold av eiendommen og fellesareal.

Påkostninger

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

Andre kostnader

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

Finanskostnader / avdrag gjeld

For selskapets lån, er det budsjettert med kr. 19.000 i rentekostnader for 2012. Avdrag på lån (kr 114.000 i 2012) vil kun framkomme som reduksjon av langsiktig gjeld i balansen.

Regulering av innbetaling til felleskostnader

Sameiet budsjetterer med et underskudd, og bør på bakgrunn av dette vurdere tiltak for å øke inntekten, evt redusere kostnader. Et alternativ vil være å øke kapitalinnkallingen til borettslagene.

Oslo den 31. desember 2011

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Jens Christian Hauge /s/
Regnskapsansvarlig

Elin Fagerli /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 916 75 152
e-post: jens.christian.hauge@usbl.no

Dir.tlf: 411 48 554
e-post: elin.fagerli@usbl.no