

FORRETNINGSFØRER

BOLIGBYGGELAGET



Kontoradresse: STORGT: 49

Postadresse: POSTBOKS 4764 SOFIENBERG, 0506 OSLO

Telefon: (02) 200535



INNKALLING TIL ORDINÆR

GENERALFORSAMLING

1992

I BORETTSLAGET

BADEBAKKEN

Årsmelding

Driftsoversikt

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Til borettsliverne

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid: Tirsdag 19. mai 1992, kl. 1900.

Sted: Fellesrommet (hus 6), Maridalsveien 242.

S A K L I S T E

A. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av sakliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret

5. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

6. Andre saker

- 6.1 Husordensregler - tilføyelse
- 6.2 Fellesvaskeri

7. Valg

Oslo, den 6/5 - 1992

BADEBAKKE BORETTSLAG

S T Y R E T

VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 19. mai 1992.

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 1991 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning.

Sak 3: Årsoppgjøret

Driftsoversikt 1991, oversikt over eiendeler og gjeld pr. 31.12.1991 og budsjett for 1992, sammen med kommentarbrev fra USBL's forvaltningsområde følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på generalforsamlingen.

3.1 Forslag til vedtak

Driftsoversikten for 1991, som viser en økning i disponible midler på kr. 142.001,- anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har, er medtatt i den fremlagte driftsoversikt.

3.2 Budsjett for 1992 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Spørsmål om ansvarsfrihet for styret

Styret foreslås meddelt ansvarsfrihet.

Sak 5: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Forslag vedrørende godtgjørelse til styret for det forløpne år framlegges på generalforsamlingen. Honorarnota fra revisor refereres og anbefales godkjent.

Sak 6: Andre saker

6.1 Husordensregler - tilføyelse

Forslag fra styret.

Ballspill er ikke tillatt på fellesarealet. Nødutgangen i hus 5/Maridalsvn. 236 skal bare benyttes om rømningsvei i nødstilfeller.

6.2 Fellesvaskeri

Forslag fra styret.

Gjenåpning eller fortsatt stenging?
Styret innstiller på at fellesvaskeriet fortsatt holdes stengt av økonomiske grunner.
Eventuell drift av fellesvaskeriet kan bare godtas, dersom driftsutgiftene dekkes i sin helhet av vaskeriets brukere.

Sak 7: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

7.1 Valg av 2 medlemmer til styret.

7.2 Valg av 5 varamedlemmer til styret.

7.3 Valg av 2 delegater m/varadelegater til USBLs gen.fors. 26.05.92.

7.4 Valg av valgkomité.

BÅDEBAKKEN BORETTLAG

Årsmelding juni 1991 - mai 1992

Styret har i denne perioden bestått av

Ellen Øvergaard

Tore Tøgelkjøn

John Rune Kvåle

Aage Per Reme

Nazar Husain Kapur

Varamedlemmer:

Tore Jerud

Håvard Ness

Ann Mette Rekkedal

Inggjerd Solvang

Jan Martinsen

leder

nestleder

repr. Bjølsen Sameie

økonomiutvalg

grøntutvalg

Det har vært holdt 11 styremøter. Styret har sett det som sin fremste oppgave å holde oversikt over borettslagets økonomi og forbindelse nødvendige utgifter. Driftsoversikt leveres fra USBL for 1. halvår, pr. 30.9. og 31.12., og gjennomgås sammen med økonomiutvalget. Styret har arbeidet med å få fortlgang i tvangssalgsaker, oppfølging av husleierestanser og ulovlige framleieforhold, i tillegg til vanlige styresaker. Det har dessuten vært flere samtaler med de berørte beboere i forbindelse med naboklager.

Badebakken var representert på USBLs generalforsamling og på informasjonsmøter for styreledere. Ellen Øvergaard og John Rune Kvåle deltok på kurs for tillitsvalgte på Hamar 6.-8.9.91.

Det har vært holdt møte med leder for Ungbo, vår nabo i Bergsgate 47, sammen med USBLs tekniske avdeling, befaring med entreprenør og byggeleder i forbindelse med reklamasjonsoppfølging, og styreleder har dessuten flere ganger inspisert bygg og anlegg sammen med vaktmester for løpende kontroll med drift og vedlikehold.

Nazar Husain Kapur overlot utleie av fellesrommet til Tore Jerud høsten 1991 på grunn av kveldsskoleundervisning.

Økonomi

Styret viser til USBLs driftsoversikt og kommentarer til borettslagets økonomi. "Normal" drift har gitt oss overskudd i 1991, men når den delen av husleierestanse vi må anse som tap trekkes fra, kan styret ikke dele USBLs optimistiske syn på borettslagets likviditet. Reservermidlene er ikke på langt nær store nok til å fange opp de tap vi må regne med å få i 1992 og framover. Drifts- og vedlikeholdsutgifter vil dessuten stige etterhvert, selv om hus og anlegg brukes forsiktig og med omsorg. Kreditkassen har bevilget et midlertidig topplån for 3 mnd. fra 16.4.92, med 12,5% rente. Avgjørelse på borettslagets søknad om toppfinansiering gjennom Husbanken ventes i mai/juni.

Fellesvaskeri

Ekstordinær generalforsamling fant sted 16.1.92 etter oppfordring fra beboermøtet i november. Fortsatt stengning ble vedtatt. Drift av fellesvaskeri tas igjen opp på årets ordinære generalforsamling. Styret finner det ikke økonomisk forsvarlig å fordele utgiftene til drift av vaskeri for et fåtall familier på fellesutgiftene for alle beboerne, og innstiller på å holde vaskeriet stengt.

Byggesak

Allanqulvene i 4. og 5. etasje i Maridalsvn. 236 (hus) ble utbedret av entreprenøren sommeren 1991. Det gjenstår påføring av murmaling (levert av entreprenør) på dugnad. Siste del av garantibeløpet er frigitt. Janco har endelig fått nødvendig underlag for korrekt abonnements- og avgiftsregninger. Utgiftene for 1990 og 1991 er betalt i 1991, med fradrag av for meget betalt i 1988/89.

Byggeregnskapet kan først gjøres opp når vedtak angående veiregulering av Maridalsveien er falt. Garantien til Oslo Veivesen er frigitt, uten at det har vært mulig for styret å få svar på hva som er grunnlag for frigivelsen. Arkitekt Svebo, som har framlagt søknad på borettslagets vegne overfor reguleringsmyndighetene, har ikke rapportert om vedtak.

Ventilasjonsanlegg

Luftteknikk A/S gikk konkurs uten å ha fullført justering av anlegget og gjennomført vedlikeholdsinspeksjon, til tross for muntlige og skriftlige purringer fra både vaktmester og styre. Etter anbudsrunde er det inngått ny serviceavtale med Ing. Baastad A/S, som nå er igang med utbedrings- og justeringsarbeid. Styret håper anlegget etterhvert kan fungere etter forutsetningene. Teknisk leder i USBL har muntlig informert styret om at borettslaget har svært liten sjanse til å få erstattet merutgiftene til utbedring og justering av anlegget fra Luftteknikk's bo eller prosjektfirmaet, som i mellomtiden har fusjonert med et annet firma.

Brannvern

Rapporten fra Oslo Brannvesen etter inspeksjon våren 1991 påviste ingen vesentlige mangler ved brannsikkerheten i Badebakken. Enkelte utbedringer av ventilasjonsanlegget samt branntetting av kabelgjennomføringene fra hovedtavlerom i alle hus er foretatt.

Brannslukningsapparat til alle leiligheter ble levert like før jul 1991. Til tross for fire utleveringskvelder er det ennå nesten 20 leiligheter som ikke har hentet sine apparater. Styret forsøker å få levert disse direkte til beboerne etterhvert.

Framleie

Styret har godkjent 7 søknader om framleie i perioden, og dessuten arbeidet med å få ordnet opp i ulovlige framleieforhold. Slik myndighetene nå praktiserer reglene om leieinntekt (85% fra andelseiere), er det ingen fare for at andelseierne i Badebakken mister retten til fradrag av ligningsmessig underskudd i sine selvangivelser, når framleie skjer til privatpersoner.

Salg/Bytte

2 leiligheter er solgt og 1 omsatt ved bytte i perioden.

Tvangssalg

For øyeblikket er det forlangt tvangssalg av fem leiligheter i Badebakken. Styret har forsøkt å få fortlgang i sakene ved hjelp av underhåndensalg, for å begrense tap av husleieinntekt. Forhandlinger om underhåndensalg føres av USBL. Salg av leiligheter i nye borettslag med stigende husleie er svært vanskelig i dagens boligmarked, og USBL gjør ingen ekstra innsats for vanskelig omsettelige bruktboliger.

Vaktmestertjeneste/Bjølsen Sameie

Badebakkens andel av utgiftene til drift av Bjølsen Servicecentral (beregnet etter antall leiligheter) står ikke i forhold til den vaktmestertjeneste borettslaget får innenfor sameiet. Vår søknad om fratredelse fra sameiet ble dessverre avslått. Styret har nå bedt USBL samtykke i vedtaksendring, slik at Badebakken ikke lenger forpliktes til deltagelse i sameiet. Bjølsen

Sameie har fått saken til behandling, og vil ifølge referat fra siste møte i sameiestyret i samråd med USBLs forvaltning foreslå en "pakkeløsning" for Badebakken i løpet av juni 1992.

Grøntanlegg/Dugnadsarbeid

Badebakken har fått bevilget kr. 10.000,- fra USBLs bomlufond, under forutsetning av at vi selv bidrar med minst like mange penger til å opparbeide grønntanlegget. Bølgeblikkveggen mot nabo Kro Produksjon ble skiftet ut med trepanel og malt på dugnad sommeren 1991. Materialene ble anskaffet gjennom andelseiere med rabattforbindelser. Sand og jord er lagt på pukkunderlag langs veggen. Huskestativ og leca til olegrill er anskaffet, og grønntanlegget stelt og ryddet. Grøntutvalget har arbeidet med planene om utforming og plassering, men ennå ikke fremlagt planer som kan benyttes som arbeidstegninger for dugnadsarbeid. Grøntanlegget må inspiseres av USBL før vi kan få overført tilskuddet fra bomlufondet. Sommeren 1992 må utearealet vårt opparbeides ferdig!

Husordensregler

Reglene om ro i huset fra kl. 22.00 og trappevask minst én gang i uken etter tur overholdes ikke av alle beboere, og fører stadig til klager. Styret minner om at husordensreglene er del av leiekontrakten med borettslaget, og at mislighold kan gi grunnlag for oppsigelse. Manglende renhold gir dessuten unødvendig stor slitasje på trappeoppgangene, og kan bli årsak til ekstra vedlikeholdsutgifter. Ballkastning på teglstensområdet mellom husene, og stadig bruk av nødutgangen istedetfor inngangsdøren i Maridalsvn. 236 er årsak til støyplage for beboerne. Husordensreglene tas opp som egen sak på generalforsamlingen.

Oslo, den 30. april 1992
for Badebakken borettslag

Ellen Øvergaard
Styreleder

USBL 6.05.92 RAPPORT: NYD2 SIDE 1
13:44:37 DENNE PERIODE: 1291
/2 0901 Badebakken

D R I F T S O V E R S I K T

	BELØP 1991	BELØP 1990	BUD 1991	BUD 1992
DRIFTSINNTEKTER				
HUSLEIEINNTEKTER	4.399.782-	3.792.816-	4.399-	4.839-
LEIEINNTEKTER PARKERINGSANLEGG	13.000-	7.200-	0	14-
1) ANDRE LEIEINNTEKTER	750-	5.510-	0	4-
2) TAP - LEIEINNTEKTER	5.644	43.716	60	80
ANDRE DRIFTSINNTEKTER	3.263-	0	0	0
3) ANDEL DRIFTSINNTEKTER SAMEIE	6.227-	14.180-	0	0
4) RENTEINNTEKTER	118.386-	109.151-	75-	75-
3) ANDEL RENTEINNTEKTER SAMEIE	2.081-	0	0	0
SUM INNTEKTER	4.537.845-	3.885.141-	4.414-	4.852-
DRIFTSKOSTNADER				
LØNNINGER OG FERIEPENGER	0	276	0	0
FOLKETRYGD	4.175	3.995	5	5
ANDRE PERSONALKOSTNADER	0	5.170	0	0
STYREHONORAR	25.000	23.673	25	26
FORRETNINGSFØRERHONORAR	74.044	67.635	75	77
REVISJONSHONORAR	7.400	7.000	8	8
5) KONTINGENTER	19.320	20.981	0	0
FORSIKRINGER	52.178	50.647	54	54
6) ENERGIKOSTNADER	209.003	221.567	225	210
7) KOMMUNALE AVGIFTER	293.457	293.501	294	381
8) REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	60.548	77.306	105	105
9) ANDRE DRIFTSKOSTNADER	102.878	46.009	113	113
3) ANDEL KOSTNADER I SAMEIE	202.881	160.361	197	211
10) PANTEGJELDSRENTER	3.327.598	2.925.484	3.328	3.732
11) ANDRE RENTEKOSTNADER	15.456	22.013	0	10
3) ANDEL RENTEKOSTNADER I SAMEIE	105	0	0	0
BUDSJETTAVSETNING TIL MASKINPARK	0	0	13	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	4.394.044	3.925.617	4.442	4.932
RESULTAT FØR FINANSIELLE				
INN OG UT BETALINGER	143.801-	40.476	28	80
ENDRING LANGSIKTIGE FORDRINGER/GJELD				
ENDRING VARIGE DRIFTSMIDLER	0	8.167	0	0
12) ENDRING ANNEN LANGSIKTIG GJELD	1.800	3.600-	0	0
ENDR. LANGSIKTIG FORDRINGER/GJELD	1.800	4.567	0	0
ØKNING				
DISPONIBL MIDLER 1991	142.001-	45.043	28	80

USBL 6.05.92 RAPPORT: NYD2B SIDE 1
 13:45:36 DENNE PERIODE: 1291
 /2 0901 Badebakken

S P E S I F I S E R T E E I E N D E L E R
 O G G J E L D

	BELØP 1991	SALDO 1990
KORTSIKTIGE BELØP		
KASSE, BANK, POSTGIRO	2.000	17.083
13) RESTANSE LEIEINNTEKTER	272.383	288.884
14) DEBITORER	523.871	523.871
TILGODE AV USBL	1.560.874	1.582.012
ANDEL OMLØPSMIDLER I FELLESANL.	23.988	29.764
SUM OMLØPSMIDLER	2.383.116	2.441.614
KORTSIKTIG GJELD		
15) KREDITORER	8.732-	63.070-
PÅLØPNE RENTER	937.200-	836.050-
AVSETNINGER FRA BYGGEREGNSKAPET	900.622-	1.142.708-
ANDEL KORTSIKTIG GJELD I SAMEIE	11.099-	16.324-
SUM KORTSIKTIG GJELD	1.857.653-	2.058.152-
DISPONIBLE MIDLER	525.463	383.463

USBL 11.04.92 RAPPORT: NYD2B SIDE 2
 10:53:54 DENNE PERIODE: 1291
 /2 0901 Badebakken

	BELØP 1991	SALDO 1990
LANGSIKTIGE BELØP		
ANLEGGSMIDLER		
TOMT/GRUNN	4.619.994	4.619.994
BOLIGEIENDOM	80.437.920	80.437.920
ANDELER I SAMEIER/PARK.ANL.	214.124	214.124
16) SUM ANLEGGSMIDLER	85.272.037	85.272.037
LANGSIKTIG GJELD		
PANTELÅN - HUSBANK	40.460.000-	40.460.000-
PANTELÅN - IKKE HUSBANK	3.600.000-	3.600.000-
17) ANNEN LANGSIKTIG GJELD	1.800-	3.600-
18) ANDEL GJELD I SAMEIER/FELLESANL.	219.398-	219.398-
SUM LANGSIKTIG GJELD	44.281.198-	44.282.998-
INNSKUDDSKAPITAL	41.346.000-	41.346.000-
ANDELSKAPITAL	8.400-	8.400-

PANTESIKRET GJELD: kr. 85.625.398,-
 GARANTIANSVAR: kr. 0,-

Oslo, den 31. des 1991/14. april 1992

BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

Ragnar Hurum
 Ragnar Hurum
 Direktør

I styret:

Ellen Øvergaard /s/
 Aage Reme /s/
 Tore Igelkjøn /s/

USBL 7.04.92 RAPPORT: NOTER/G9997 SIDE 1
 11:29:29 DENNE PERIODE: 1291
 /2 0901 Badebakken

NOTER TIL DRIFTSOVERSIKTEN

	1991	1990
NOTENUMMER: 1 ANDRE LEIEINNTEKTER		
Vaskeri-inntekter	750-	
SUM ANDRE LEIEINNTEKTER	750-	
NOTENUMMER: 2 TAP - LEIEINNTEKTER		
Tap leieinntekter (Leil.0015, mars -91)	4.444	43.716
Tap leie - bil/park.plasser	1.200	0
SUM TAP - LEIEINNTEKTER	5.644	43.716
NOTENUMMER: 3 ANDEL INNTEKTER/KOSTNADER OG EIENDELER/GJELD I SAMEIET		
Borettslaget er medeier i Bjølsen Servicesentral med 24,5 %. De bokførte beløpene framkommer slik:		
	100 %	24,5 %
Driftsinntekter	25.416-	6.227-
Renteinntekter	8.495-	2.081-
Driftskostnader	828.087	202.881
Rentekostnader	426	105
(Netto kostnad	794.602	194.678)
Omløpsmidler	97.910	23.988
Kortsiktig gjeld	45.305-	11.099-
Anleggsmidler	873.974	214.124
Langsiktig gjeld	895.500-	219.398
NOTENUMMER: 4 RENTEINNTEKTER		
Renteinnt. i mellomregning	83.109-	98.340-
Renteinntekter husleie	35.277-	0
Provisjoninnt. og gebyrer	0	10.811-
SUM RENTEINNTEKTER	118.386-	109.151-
NOTENUMMER: 5 KONTINGENTER		
Kontingenter USBL/NBBL	19.320	20.981
SUM KONTINGENTER	19.320	20.981

USBL 7.04.92 RAPPORT: NOTER SIDE 2
 11:29:29 DENNE PERIODE: 1291
 /2 0901 Badebakken

1991 1990

	1991	1990
NOTENUMMER: 6 ENERGIKOSTNADER		
Varmtvann	96.632	106.738
Gårdsllys	62.927	78.275
Vaskeri	9.416	21.036
Heiser	1.941	2.209
Garasje	38.087	13.309
SUM ENERGIKOSTNADER	209.003	221.567
NOTENUMMER: 7 KOMMUNALE AVGIFTER		
Renholdsavgift	135.934	135.935
Vannavgift	46.970	46.970
Kloakkavgift	109.480	109.479
Feier	178	177
Eiendomsskatt	896	940
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	293.457	293.501
NOTENUMMER: 8 REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD		
Elektrikerarb./-utstyr	6.888	28.862
Rørleggerarbeid	2.852	0
Veier og parkeringsplasser	0	4.437
Grøntanlegg (vekstjord)	1.075	2.695
Sports- og lekeplasser (huskestativ, sandkasser)	6.487	0
Materialer o.l.	10.929	0
Annet vedlikehold	2.523	2.684
Vaskerianlegg (rep. myntanlegg mm.)	5.639	1.521
Tørkeanlegg	0	1.902
Ruller	0	717
Ventilasjonsanlegg (VVS)	918	19.440
Heiser	21.737	13.260
Egenandel forsikringssaker	1.500	1.788
SUM REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	60.548	77.306
NOTENUMMER: 9 ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Juridisk/teknisk honorar	24.165	13.838
Husleie	0	12.000
Renhold, vaskemidler	236	182
Containerleie/-tømming	1.956	0
Avgift for radio/TV-anlegg (abonn.90-91+avg.91)	40.423	6.775
Kontorrekvisita	0	339
Porto	128	443
Kopiering	801	197
Andre driftskostnader (brannsl.apparater)	27.090	5.928
Andre transport-/bilkostnader	495	0
Møtevirkosmhet	0	938
Kurs for styrerepresentanter	4.200	0
Andre ann./markedsføringskost.	0	5.369
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	95.050	46.009

43.686,-
27.211
102.878

USBL 7.04.92 RAPPORT: NOTER SIDE 3
 11:29:29 DENNE PERIODE: 1291
 /2 0901 Badebakken

1991 1990

NOTENUMMER: 10 PANTEGJELDSRENTER
 Pantegj.renter-Husbanken 2.913.598 2.509.184
 Pantegj.renter-ikke Husbanken 414.000 416.300
 SUM PANTEGJELDSRENTER 3.327.598 2.925.484

NOTENUMMER: 11 ANDRE RENTEKOSTNADER
 Andre rentekostnader 0 5
 Provisjonskostnader(banklån 9.080, bankgar.6.376) 15.456 22.008
 SUM ANDRE RENTEKOSTNADER 15.456 22.013

NOTENUMMER: 12 ENDRING ANNEN LANGSIKTIG GJELD
 Reduksjon depositum garasjepl. 1.800
 SUM ENDRING ANNEN LANGSIKTIG GJELD 1.800

NOTENUMMER: 13 RESTANSE LEIEINNTEKTER
 Skyldig husleie 297.680
 Forskuddsbetalte husleier 25.297-
 SUM RESTANSE LEIEINNTEKTER 272.383

NOTENUMMER: 14 DEBITORER
 Ubetalt innskudd leil. 0015 523.871 523.871
 SUM DEBITORER 523.871 523.871

NOTENUMMER: 15 KREDITORER
 Claussen & Heyerdahl A/S 5.011-
 Elektrisk A/S 2.116-
 Farge Interiør 54-
 Grefsrud Sandforretning 1.476-
 Møller & Auster Oslo 75-
 SUM KREDITORER 8.732-

NOTENUMMER: 16 ANLEGGSMIDLER
 Beløpet er opprinnelig kostpris for oppføring av eiendommen.
 Eiertomt 4.619.994 4.619.994
 Boligbygg, kostpris 1988 80.437.920 80.437.920
 Andeler i sameie (servicesentral) 214.123 214.123
 SUM ANLEGGSMIDLER 85.272.037 85.272.037

NOTENUMMER: 17 ANNEN LANGSIKTIG GJELD
 Depositum bilplass 1.800- 3.600-
 SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD 1.800- 3.600-

NOTENUMMER: 18 ANNEN GJELD I SAMEIER/FELLESANLEGG
 Beløpet gjelder innskuddene i servicesentralen, og er ikke med i grunnlaget for fordeling av restgjeld pr. leilighet.

BOLIGBYGGELAGET USBL
 Storgt. 49 - Tlf. 20 05 35
 0182 OSLO 1

BADEBAKKEN BORETTSLAG

ØKONOMIOPPLYSNINGER

Langsiktig gjeld :

	Opprinne- lig gjeld	Avdrag bet.1991	Langsikt. gjeld 31.12.91	Avdrag 1992	Renter/ bet% 31.12. 1991
1.Husbanken 1988 oppf.	10.000.000	0	10.000.000	0	8.0
2.Husbanken 1988 oppf.	13.000.000	0	13.000.000	0	8.0
3.Husbanken 1988 oppf.	13.460.000	0	13.460.000	0	8.0
4.Husbanken 1989 oppf.	4.000.000	0	4.000.000	0	7.0
5.Kreditkassen 1989 oppf.	3.600.000	0	3.600.000	0	11.75

BEDØMMELSE AV LAGETS LIKVIDITET

Lagets likvidreserve har økt til ca kr.525.000. Husleierestansene har ikke økt fra forrige årsskifte, men for to leiligheters vedkommende kan det påregnes leietap ved salg. Borettslaget har reserver til å ta disse tapene.

Det står fremdeles avsetninger fra byggesaken under kortsiktig gjeld på kr 900.000. Det gjenstår fremdeles endelig avklaring av en regulerings sak, hvor borettslaget opprinnelig var forpliktet til å opparbeide vei mm. Det forsøkes å få til en enklere/rimeligere løsning med kommunen. Hvis dette godtas, vil avsetningene fra byggesaken kunne reduseres kraftig i 1992, og likviditeten ville bedres betraktelig. Det lyktes ikke å få avklart saken i 1991, men en venter en avklaring i 1992. Med unntak av denne saken, er byggesaken forøvrig ferdig.

OPPLYSNINGER OM LAGET

Borettslaget er eier av tomt. Tomtens areal er 5.479 m2
 G.nr. 222 B.nr. 142 - BYGGEÅR: 1988.
 Skattetakst kr. 20.035.000,-

LIGNINGSMESSIG UNDERSKUDD

Borettslaget hadde i 1990 et ligningsmessig underskudd på kr. 3.292.500,- og andelseierne kunne i sine selvangivelser for 1990 trekke fra sin andel av dette, utgjørende ca 86,9% av leien i 1990. Ligningsmessig underskudd for 1991 var kr. 3.649.420, og andelseiernes fradrag utgjorde 82,9% av innbetalt leie i 1991. Pga. endrede skatteregler ble det gitt fradrag for begge årene i 1991.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i UNI-forsikring. Polise nr. 30611 79.

LEILIGHETSOPLYSNINGER:

ANDELENES STØRRELSE ER KR. 100,- FOR SAMTLIGE LEILIGHETSTYPER.

ANT. ROM	KOSTPRIS	OPPRINNELIG INNSKUDD	AND. RESTGJELD PR. 31.12.91	GRUNNPRIS 1.4.92	HUSLEIE PR. 1.1.92
60m2/2	CA. 688.400	319.000,-	CA.354.000,-	462.000,-	3.246,-
63m2/2	CA. 723.800	335.000,-	CA.373.000,-	484.000,-	3.413,-
60m2/2*	CA. 747.600	394.000,-	CA.385.000,-	568.000,-	3.526,-
63m2/2*	CA. 783.100	410.000,-	CA.403.000,-	591.000,-	3.693,-
69m2/2	CA. 793.100	367.000,-	CA.408.000,-	530.000,-	3.740,-
72m2/2	CA. 832.000	386.000,-	CA.428.000,-	557.000,-	3.924,-
72m2/2	CA. 832.000	396.000,-	CA.428.000,-	571.000,-	4.019,-
69m2/2	*CA. 852.300	442.000,-	CA.439.000,-	636.000,-	4.019,-
74m2/2	CA. 860.700	398.000,-	CA.443.000,-	574.000,-	4.059,-
72m2/2	*CA. 891.300	461.100,-	CA.459.000,-	663.000,-	4.203,-
74m2/2	*CA. 920.000	473.000,-	CA.474.000,-	680.000,-	4.338,-
77m2/3	CA. 971.000	450.000,-	CA.500.000,-	648.000,-	4.578,-
85m2/3	CA. 978.000	453.000,-	CA.503.000,-	652.000,-	4.610,-
77m2/3	*CA.1.029.900	525.000,-	CA.530.000,-	754.000,-	4.857,-
85m2/3	*CA.1.036.600	528.000,-	CA.534.000,-	759.000,-	4.888,-
93m2/3	CA.1.075.600	498.000,-	CA.554.000,-	716.000,-	5.072,-
93m2/3	*CA.1.134.800	573.000,-	CA.584.000,-	822.000,-	5.352,-
101m2/3	CA.1.167.000	541.000,-	CA.601.000,-	777.000,-	5.503,-
102m2/4	CA.1.178.700	546.000,-	CA.607.000,-	784.000,-	5.558,-
102m2/4	CA.1.183.800	548.000,-	CA.610.000,-	787.000,-	5.583,-
103m2/4	CA.1.187.400	550.000,-	CA.611.000,-	790.000,-	5.599,-
101m2/3*	CA.1.226.100	616.000,-	CA.631.000,	884.000,-	5.782,-
102m2/4*	CA.1.238.000	621.000,-	CA.637.000,-	891.000,-	5.838,-
102m2/4*	CA.1.243.100	623.000,-	CA.640.000,-	894.000,-	5.862,-
103m2/4*	CA.1.246.300	625.000,-	CA.642.000,-	896.000,-	5.877,-
103m2/4*	CA.1.246.300	635.000,-	CA.642.000,-	911.000,-	5.877,-

*) GARASJE FØLGER LEIL. OPPRINNELIG INNSKUDD ER INKL. GARASJEINNSKUDD KR. 75.000,-

HUSLEIEN ER INKLUSIVE VARMT VANN.

VED BEREGNING AV ANDEL RESTGJELD ER ANDEL AV TOTAL HUSLEIE I BORETTSLAGET BRUKT SOM FORDELINGSNØKKEL. ANDEL LANGSIKTIG GJELD I SAMEIET (BJØLSEN SERVICESENTRAL) ER MEDREGNET I RESTGJELDA

BUDSJETT 1992

Budsjettet for 1992 står i høyre tallkolonne på første side i regnskapet. Det er satt opp ut fra kjente endringer avgifter og kapitalkostnader samt styrets vurdering av vedlikeholdskostnader. Budsjettet vil gi en reduksjon i disponible midler på kr. 80.000,-.

Leieinntekter

Leieinntektene er oppsatt ut fra nåværende leier på årsbasis.

Folketrygd

Det betales 16,7% arbeidsgiveravgift av all utbetalt lønn og styrehonorar.

Revisjonshonorar

Det er beregnet en økning på 4% i revisjonshonoraret.

Styrehonorar

Honoraret er økt med ca 4% fra 1991.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er beregnet å bli ca. 4% høyere i 1992 enn i 1991.

Kontingenter

Beløpet utgjør beregnet kontingent til USBL med kr. 200,- og til NBBL med kr. 30,- pr. andelseier.

Pantegjeldsrenter

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår. Rentesatsen på lagets husbanklån er henholdsvis 7 og 8 prosent første termin 1992.

Topprenten i Husbanken er 11%.

Lånet i Kreditkassen har en nominell rente på 11,75% (inkl. 0,25% provisjon). Det er søkt om lån i Husbanken til å erstatte dette lånet. (Det er budsjettet med 11,75% rente.)

Endring pantelån Husbank/annen langsiktig gjeld

Laget vil fra 1996 begynne nedbetaling av de første husbanklånene. Den generelle avdragsplan på husbanklån er som følger:

De første 8 år	0%
De neste 5 år	2,0% pr. år
De neste 6 år	4,0% pr. år
De neste 11 år	6,0% pr. år

Lånet i Kreditkassen er avdragsfritt fram til 1.3.95. Deretter betales halvårlige avdrag à kr. 72.000.

Kommunale avgifter

De enkelte kommunale avgifter er vedtatt som følger i forhold til 1991:

Vann og avløpsavgift	-12 %
Renholdsavgift	-10 %
Feieravgift	0 %
Eiendomsskatt	+50 % *

*Borettslaget betaler eiendomsskatt også for boligene fra 1992.

Forsikringspremie

Premien er ikke økt. Egenandelen er øket til kr. 2.048,-.

Energikostnader

Denne budsjettpost dekker lagets utgifter til elektrisitet .
Elektrisitetsprisene i Oslo er redusert med 10% fra 1.7.91 og ytterligere 3% fra 1.1.92.

Reparasjon og vedlikehold

Styrets vurdering av behovet for vedlikehold av eiendommen framkommer i budsjettposten. Posten vil bli kommentert av styret på generalforsamlingen.

Andre driftskostnader

Budsjettallet bygger på tidligere års utgifter og den kunnskap styret har om aktuelle kostnader som skal dekkes under denne posten.

Husleieregulering

Såfremt laget ikke planlegger vedlikeholdsarbeid som går ut over den oppsatte budsjetttramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere leiene fra 1.7.92

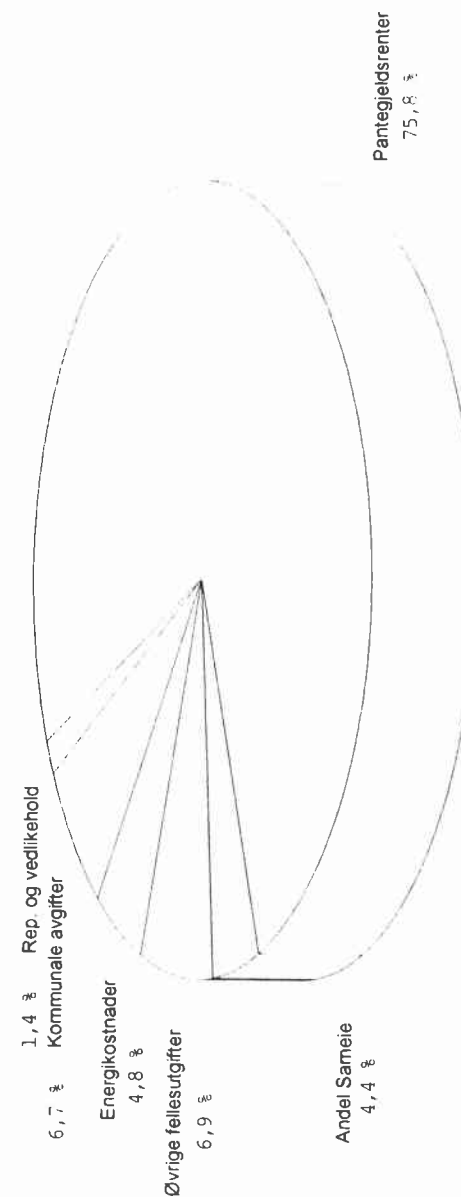
Oslo den 31.desember 1992 / 10.april 1992

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget USBL
Forvaltningsområdet

Elisabeth Sæther

Elisabeth Sæther
Driftssekretær

BORETTSLAGET BADEBAKKEN - HVA HUSLEIEN GIKK TIL I 1991



Å R S M E L D I N G
D R I F T S O V E R S I K T 1 9 9 1

SAMEIET FOR USBLs SERVICESENTRAL - BJØLSEN

SAMEIET BJØLSEN VAKTMESTERTJENESTE

USBL SAMEIESTYRET'S ÅRSBERETNING FOR PERIODEN MAI 1991 - MAI 1992

Styret har bestått av :

Helene ofrim	Olsengården	leder
Jørn S.Maurud	Opsahlgården	nestleder
Gunvor Røhnebæk	Japan	sekretær
Aage Per Reme	Badebakken	
Roy Karlsen	Grønnegården	
Unni Sørensen	Turtergården	

Sameisstyret har som ansvarsområde å administrere driften av følgende 3 sameier :

- 1.Sameiet Bjølsen Vaktmestertjeneste
- 2.Bjølsen Garasjesameiet
- 3.Sameiet for USBL's Servicesentral Bjølsen

Det er i perioden avholdt 10 styremøter.
 Leder har i tillegg jevnlig kontakt med vaktmesterne ved sentralen

Arbeidsforhold/situasjonen ved servicesentralen

Servicesentralen har siden 1987 hatt to vaktmesterstillinger. Våren 91 var det høring blant borettslagsstyrene for å kartlegge det fremtidige behovet for to vaktmestere i fast stilling. Flertallet gikk inn for to stillinger, da det for fremtiden vil være et stadig økende vedlikeholdsbehov.

Jon Arild Sæther ble ansatt ved sentralen 1.10.91. Fast ansatt fra 1.4.92. etter 6 mnds. prøvetid.
 Jon Arild er utdannet forskalingsnekker og har en allsidig håndverksmessig bakgrunn. Styret er meget godt fornøyd med hans arbeid

Bjørn Hagen er ansatt ved sentralen som hjelpearbeider, 18 timer pr. uke. Dette er et samarbeid med sosialkontoret i bydelen, et rehabiliteringstiltak. Lønnsutgifter dekkes gjennom arbeidsformidlingen.

Garasjesameiet.

Sameiet har også i denne perioden hatt store problemer med utleie av garasjeplasser. Høste 91 hadde vi en større annonsekampanje, distribusjon via postverket til alle boenheter i bydelen, dette ga en positivt resultat, en jevn stigning i antall utleide plasser.

En lignende kampanje vil bli gjort høsten 92.
 Vi har også kontaktet Hjemmets Kolonihage og tilbudt de korttidsleie fra mai- sept. leiepris kr. 250.- pr. mnd.

Utbedringer/skader.

I Olsengården sliter vi fortsatt med vannlekkasje i garasjen, til tross for forskjellige utbedringsforsøk. I Tillegg har vi vannlekkasje i garasjeanlegget I Japan. Begge disse sdadene vil bli prøvd utbedret i løpet av våren 92.

Maskinparken

Vi har i denne perioden ikke foretatt større investeringer eller reperasjoner.

I styre vedtak i 1987 ble det vedtatt at sentralen skulle påta seg vaktmestertjenester i nærmiljøet for å utnytte kapasiteten maksimalt og for å skaffe inntekter.
 Vi har pr. i dag kontrakter med Sameiet Sarpsborggt.16, Ungbo, Larviksgt. Vel og Kirkens Bymisjon, dette gir så absolutt et positivt bidrag til driften.

Egne borettslag

For lengre tid tilbake mottok sameiestyret henvendelse fra Badebakken som ønsket å få utredet mulighetene for en evt. utmeldelse fra servicesentralen. Det er Badebakkens vanskelige økonomiske situasjon som er årsaken til at de vurderer fratredelse. I samarbeid med USBL vil det bli avholdt forhandlinger med Badebakken, det er viktig å finne en løsning som alle parter er tjent med.

Nabo Borettslag

USBL har under oppføring 24 leiligheter i Brochmannsgate, ferdigstillelse august 92. Her vil vi arbeide aktivt for at borettslaget blir tilknyttet sentralen likeledes at garasjeplasser tilbys leietakerne her.

Vi takker alle samarbeidspartnere for kontakten vi har hatt i denne perioden og ønsker kommende styreverter lykke til med arbeidet.

Oslo 09.04.91

Helene Ofrim	Gunvor Røhnebæk	Jørn S.Maurud
Roy Karlsen	Aage Per Reme	Unni Sørensen

/2 0010 BJØLSEN SERVICESENTRAL

DRIFTSOVERSIKT

	BELØP 1991	BELØP 1990	BUD 1991	BUD 1992
DRIFTSINNTEKTER:				
ANDRE LEIEINNTEKTER (FRA SAMEIERNE)	794.602-	596.651-	805-	862-
1 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	25.416-	47.722-	45-	45-
2 RENTEINNTEKTER	8.495-	10.164-	0	0
SUM INNTEKTER	828.513-	654.538-	850-	907-
DRIFTSKOSTNADER:				
3 LØNNINGER OG FERIEPENGER	400.025	336.990	484	514
FOLKETRYGD	86.416	77.425	80	94
4 ANDRE PERSONALKOSTNADER	7.338	8.404	14	0
STYREHONORAR	40.000	19.401	40	42
FORRETNINGSFØRERHONORAR	52.428	50.350	53	55
REVISJONSHONORAR	8.400	8.000	9	10
FORSIKRINGER	5.373	3.537	5	5
5 REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	74.727	15.683	17	27
6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	153.380	134.476	148	160
ANDRE RENTEKOSTNADER	426	272	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	828.513	654.538	850	907
ENDRING DISPONIBLE MIDLER	0	0	0	0

/2 0010 BJØLSEN SERVICESENTRAL

SPESIFISERTE EIENDELER
OG GJELD

	BELØP 1991	SALDO 1990
KORTSIKTIGE BELØP:		
KASSE, BANK, POSTGIRO (HÅNDKASSE)	3.000	3.000
7) DEBITORER	19.500	30.762
TILGODE AV USBL	75.410	87.725
SUM OMLØPSMIDLER	97.910	121.487
KORTSIKTIG GJELD:		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	0	13.591-
8) KREDITORER	6.147-	0
SKATTER/FOLKETRYGD/FERIEPENGER	39.158-	55.292-
SUM KORTSIKTIG GJELD	45.305-	68.883-
9) DISPONIBLE MIDLER	52.605	52.605
LANGSIKTIGE BELØP:		
ANLEGGSMIDLER		
INNSKUDD TJEN.LEILIGHET ✓	146.900	146.900
MASKINER OG UTSTYR, KOSTPRIS TRAKTOR	200.000	200.000
SERVICESENTRAL, KOSTPRIS	527.074	527.074
SUM ANLEGGSMIDLER	873.974	873.974
LANGSIKTIG GJELD		
INNSKUDD FRA SAMEIERNE	895.500-	895.500-
SUM LANGSIKTIG GJELD	895.500-	895.500-

Oslo, den 31. des 1991/24.03.92

BJØL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

I styret:

Helene Ofrim /s/
 Gunvor Rønnebak /s/
 Unni Sørensen /s/
 Roy Karlisen /s/
 Jørn Maurud /s/
 Aage Reme /s/

Ragnar Hufum
 Ragnar Hufum
 Direktør

USBL 23.03.92 RAPPORT: NOTERG9998
 12:55:03 DENNE PERIODE: 1291
 /2 0010 Bjølsen service-sentral

SIDE 1

NOTER TIL DRIFTSOVERSIKTEN

1991 1990

NOTENUMMER: 1) ANDRE DRIFTSINNTEKTER

Kopieringsinntekter	3.582-	0
Andre inntekter		
(UNGBO, Sarpsborggt. 16, Marimo til 1.5.91)	21.834-	47.722-
SUM ANDRE DRIFTSINNTEKTER	25.416-	47.722-

NOTENUMMER: 2) RENTEINNTEKTER

Renteinnt. i mellomregning	8.495-	10.164-
SUM RENTEINNTEKTER	8.495-	10.164-

NOTENUMMER: 3) LØNNINGER OG FERIEPENGER

Lønn til fast ansatte	430.455	393.939
Påløpne feriepenger	43.906	40.182
Refusjon av sykepenger	72.037-	96.829-
Refusjon av feriepenger	2.299-	302-
SUM LØNNINGER OG FERIEPENGER	400.025	336.989

NOTENUMMER: 4) ANDRE PERSONALKOSTNADER

Gruppeforsikring	2.314	2.256
Arbeidstøy	3.338	1.831
Kurs og studiearbeid	0	1.950
Jubileer (blomster)	205	0
Andre sosiale kostnader (bedriftshelsetj.)	575	1.420
Velferdsutg. (kaffe/kaker)	905	947
SUM ANDRE PERSONALKOSTNADER	7.338	8.404

USBL 23.03.92 RAPPORT: NOTER
 12:55:03 DENNE PERIODE: 1291
 /2 0010 Bjølsen service-sentral

SIDE 2

1991 1990

NOTENUMMER: 5) REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

Malerarbeid	8.348	0
Elektrikerarb./-utstyr	10.787	5.453
Rørleggerarbeid	1.267	4.092
Blikkenslagerarbeid	247	0
Glassarbeid	0	174
Mur/pussing	2.205	0
Veier/parkering		
(herav feiekost m/oppsamler kr. 36.000,-)	38.001	1.078
Grøntanlegg	0	86
Sports- og lekeplasser	1.511	0
Materialer o.l. (Løvblåser)	7.240	0
Annet vedlikehold (mørtel, pulverapp., nøkler mm.)	5.122	4.800
SUM REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	74.727	15.683

NOTENUMMER: 6) ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Juridiske honorarer	18.400	0
Husleie	31.728	26.799
Snømaking og strøing	11.097	0
Containerleie/-tømming	3.275	1.578
Driftskostn.-traktor/er	4.657	933
Verktøy og driftsmateriell	11.175	19.228
Kontorrekvisita	508	5.848
Trykksaker	170	0
Drift/vedlikehold kontormaskin		
(serviceavtale kopimaskin)	3.801	0
Porto	1.328	269
Telefon	30.574	29.925
Abonnement (Rentokil)	14.616	13.820
Andre driftskostnader	11.892	32.184
Bilgodtgjørelse	876	3.736
Andre transport-/bilkostnader (bomringen)	50	155
Møtevirksomhet	361	0
Kurs for styrerepresentanter	2.100	0
Annonser	6.772	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	153.380	134.474

USBL 23.03.92 RAPPORT: NOTER
12:55:03 DENNE PERIODE: 1291
/2 0010 Bjølsen service-sentral

SIDE 3

1991 1990

NOTENUMMER: 7) DEBITORER

Ungbo 13.500
Sameiet Sarpsborggt. 16 6.000
SUM DEBITORER 19.500

NOTENUMMER: 8) KREDITORER

Eik Maskinsenter 774-
Farge & Interiør 114-
Møller & Auster 141-
Norsk Luma 102-
Rentokil Norge 5.016-
SUM KREDITORER 6.147-

NOTENUMMER: 9) DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler i 1990 avviker fra regnskapet presentert ifjor med kr 2.256. Beløpet utgjøres av for lite fordelt kortsiktig gjeld i sameiet i 1990. Ved en tilsvarende kostnadsføring i 1991 er forholdet rettet opp.

BOLIGBYGGELAGET USBL
Storgt. 49 - Tlf. 20 05 35
0182 OSLO 1

X9998/BRL/0502/SATELI

BJØLSEN SERVICESENTRAL - ANLEGG 0010

Fordeling av drift og eiendeler/gjelder 1991

	100 %	0004 Opsahlg. 12,9 %	0005 Japan 15,8 %	0006 Turterg. 20,5 %	0007 Olseng. 14 %	0008 Grønneg. 12,3 %	0901 Badeb. 24,5 %
Driftsinntekter	25.416-	3.279-	4.016-	5.210-	3.558-	3.126-	6.227-
Renteinntekter	8.495-	1.096-	1.342-	1.742-	1.189-	1.045-	2.081-
Driftskostnader	828.087	106.823	130.838	169.758	115.932	101.855	202.881
Rentekostnader	426	55	67	87	60	52	105
Omløpsmidler	97.910	12.630	15.470	20.072	13.707	12.043	23.988
Kortsiktig gjeld	45.305-	5.844-	7.158-	9.288-	6.343-	5.573-	11.099-
Anleggs midler *	873.974	112.743	138.088	179.165	122.356	107.499	214.124
Langsiktig gjeld *	895.500-	115.520-	141.489-	183.578-	125.370-	110.147-	219.398-
Netto kostnader	794.602	102.503	125.547	162.893	111.245	97.736	194.678
(Budsjettert kostnader 805.000)							

Oslo, 24.03.1992

USBL/SÆTHER

BJØLSEN SERVICESENTRAL - BUDSJETT 1992 FORDELT PÅ LAGENE
(alle tall i hele 1.000 kr.)

	100%	12,9	15,8	20,5	14,0	12,3	24,5
		Opsahl	Japan	Turter	Olsen	Grønne	Badeb.
Netto kostnader (kto.68800)	862	111	136	177	121	106	211

BJØLSEN GARASJESAMEIE - BUDSJETT 1992 FORDELT PÅ LAGENE
(alle tall i hele 1.000 kr)

	100%	12,2	22,0	28,6	20,7	16,5
		Opsahl	Japan	Turter	Olsen	Grønne
Inntekter 777- (inkl.172 avø.fra 1991) (kto.30810)	95-	171-	222-	161-	128-	
Driftskost 242 (kto.68820)	30	53	69	50	40	
Renter 1.006 (kto.76800)	123	221	288	208	166	
Endr.gjeld 464 (kto.27800)	57	102	133	96	77	
(Nettokost 935	115	205	268	193	155)	

10.04.92
USBL v/Sæther