

FORRETNINGSFØRER  
BOLIGBYGGELAGET



Kontoradresse: STORGT: 49  
Postadresse: POSTBOKS 36 ANKERTORGET, OSLO 1  
Telefon: (02) 20 05 35



INNKALLING TIL ORDINÆR  
**GENERALFORSAMLING**  
**1991**

I BORETTSLAGET  
**BADEBAKKEN**

Årsmelding  
\*  
Driftsoversikt

## BADEBAKKEN BORETTSLAG

Til borettslaga

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid: Onsdag 22. mai 1991, kl. 1900

Sted: Fellesrommet, hus 6 (Maridalsvn. 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 Salg av borettslagets to garasjeplasser
- 6.2 Fellesvaskeri
- 6.3 Veibom/gangvei

## 7. Valg

Oslo, den 6/5 - 1991

BADEBAKKEN 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 22. mai 1991.

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 1990 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning.

Sak 3: Årsoppgjøret

Driftsoversikt 1990, oversikt over eiendeler og gjeld pr. 31.12.1990 og budsjett for 1991, sammen med kommentarbrev fra USBL's forvaltningsområde følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på generalforsamlingen.

3.1 Forslag til vedtak

Driftsoversikten for 1990, som viser en reduksjon i disponible midler på kr. 45.043,- anbefales godkjent.

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

3.2 Budsjett for 1991 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 Salg av borettslagets to garasjeplasser

Styret innstiller på at de to plassene selges til evt. interesserte andelseiere for opprinnelig innskudd kr. 75.000,-.

6.2 Fellesvaskeri

Styret foreslår at fellesvaskeriet holdes stengt.

6.3 Veibom/gangvei

Styret innstiller på at fellesområdet erklæres bilfritt. Det foreslås at en nøkkel til bommen utleveres til kontaktperson i hvert enkelt hus, for utlån til nødvendig flytte-/tungtransport.

Sak 7: Valg

Valgkomitèens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

7.1 Valg av leder.

7.2 Valg av 2 medlemmer til styret.

7.3 Valg av 5 varamedlemmer til styret.

7.4 Valg av 2 delegater m/varadelegater til USBLs gen.fors. 29.05.91.

7.5 Valg av valgkomitè.

Årsmelding juni 1990 - mai 1991

Styret har i denne perioden bestått av:

Ellen Øvergaard	leder
Tore Igelkjøn	nestleder
John Rune Kvåle	sekretær
Aage Per Reme	repr. Bjølsen Sameie
Tore Pedersen	

Varamedlemmer:

Åge Ryengen	(fellesvaskeri)
Tore Jerud	(økonomiutvalg)
Solveig Wold	
Håvard Næss	
Bitten Lågstad	

Fellesrom-utleie og kontroll har Nazar Husein Kapur forestått.

Det har vært avholdt 11 styremøter og ett beboermøte for hvert av de seks husene med påfølgende trappevaskdugnad. Høst- og vårdugnad ute og rengjøringsdugnad i fellesvaskeriet er gjennomført ved hjelp av mange arbeidsvillige små og store hender.

Styret har dessuten hatt flere enkeltmøter med beboere i forbindelse med klagesaker, og møter med forvaltningsavd. og teknisk avd. hos USBL samt med representanter for entrepenør, byggeledelse og prosjektansvarlige i forbindelse med befarings- og avklaring av garantiansvar for reklamasjoner på byggene.

John Rune Kvåle og Ellen Øvergaard var borettslagets deltagere ved USBLs kurs for tillitsvalgte på Fagernes i september 1990. Styreleder har dessuten fungert som lagets sekretær, med unntak av protokoll fra styremøtene, som Inger Fanebust velvilligst har renskrevet. Borettslaget har vært representert ved USBLs generalforsamling og ved USBLs informasjonsmøter for styreledere.

#### Byggesak / Garantier og reklamasjonsarbeider

En ajourført oversikt over byggeregnskapet foreligger ikke. Borettslaget har ikke mottatt tegninger av byggene, og det har tildels vært svært vanskelig å få frem faktiske opplysninger og underlag for avgjørelser og forløp av byggesaken. Bl.a. ble borettslagets styre først etter annonsering gjort kjent med at det foreligger garantiansvar for omlegging av Maridalsveiens veiløp fra krysset Moldegt. til gangveibommen etter vedtatt reguleringsplan. Det er søkt om endring av reguleringsplanen, slik at veiløpet kan beholdes slik det er idag. Saken er til behandling hos reguleringsmyndighetene.

Av garantiarbeider fra entrepenørens side gjenstår utbedring av altangulvene i Maridalsvn. 236 (hus 5), slik at vannansamlinger der ikke forårsaker skade. Entreprenøren er dessuten gjort oppmerksom på at eventuelle følgeskader på det elektriske anlegget i Maridalsvn. 232 (hus 1) på grunn av gjennomboret ledningsførende rør er å betrakte som reklamasjon, dersom røret ikke repareres før flere skader oppstår.

Lydmålinger i én av borettslagets leiligheter viste så store avvik innenfor bygningsforskriftenes normer at de muligens kan ha sin årsak i en konstruksjonssvakheter. Styret har derfor gjort samtlige andelseiere oppmerksom på problemet, for å unngå at trinnlydgjennomgangen forsterkes ved legging av hardt gulvbelegg. Ansvaret for dette påligger hver enkelt andelseier.

Tegningene til fjernsynskabelanlegget er bortkommet (firmafusjon). Det har derfor hittil ikke vært mulig å fremskaffe tilstrekkelig underlag til at Janco kan dele opp avgiftsregning for 1990 og 1991 mellom borettslaget og Bergensgt. 47/Ungbo.

#### Vedlikehold

av ventilasjonsanlegget er fortsatt et problem. Til tross for gjentatte purringer, både muntlig og skriftlig, har A/S Luftteknikk ikke fullført justering av viftene, og endelig tilkobling av luftekanal/ventil i en kjeller mangler. Styret har overfor firmaet påtalt at den inngåtte vedlikeholdskontrakt ikke er oppfylt.

Det har vist seg skader på elementer i varmtvannsberedere også etter utløp av garantitiden. Årsaken er ikke klarlagt ennå.

#### Brannvern

Etter storbrannen i Moss undersøkte styret om byggene i Badebakken hadde Brannvesenets godkjennelse. Som i Moss forelå kun Bygningsrådets byggetillatelse, og byggeleder kunne ikke huske/dokumentere at brannvesenet hadde foretatt inspeksjon av byggene under byggeperioden. På grunnlag av borettslagets forespørsel utarbeidet Oslo Brannvesen retningslinjer for inspeksjon med skriftlig rapport etter timepris. Byggene ble inspisert like før påsken 1991. Den skriftlige rapporten foreligger ennå ikke.

#### Økonomi

Et eget økonomiutvalg med regnskapskyndige og -interesserte beboere følger siden mars borettslagets regnskaper fortløpende. Forhåpentligvis kan USBL som lovet levere kvartalsvise driftsoversikter. Oversikt for 1. kvartal 1991 foreligger hittil ikke.

Borettslagets økonomi er foreløpig akseptabel. Dette skyldes først og fremst at vi fortsatt har midler avsatt fra byggeregnskapet innestående hos USBL. Dessuten har utgiftene til vedlikehold hittil ligget langt under budsjett. Nedsatte renter på innestående midler, medlemskontingent for boende medlemmer og prisstigningen på forretningsførerhonorar har belastet alle USBL-borettslag økonomisk. Husleieberegningen holder seg fortsatt innenfor USBLs opprinnelige beregninger. Med nedsatt topprente til Husbanken vil vi nå toppen på Husbank-fjellet i 1995 istedetfor 1996.

#### Husleierestanser

Borettslagets styre og økonomiutvalg anser de økende husleierestansene som den største trusel mot lagets likviditet og fremtidige drift. Utestående husleie er foreløpig sikret gjennom innskudd. Dersom flere av "problemlieilighetene" skulle vise seg uselgelige, slik det allerede har skjedd med én leilighet, vil manglende innskudd og løpende husleietap bety alvorlige problemer for borettslagets økonomi.

Styret finner det derfor svært bekymringsfullt at USBLs husleieinkasso ikke har kapasitet til å undersøke ny adresse for andelseiere som "flytter fra gjelda".

At en rekke andelseiere også hos oss har et husleie-etterslep på 2-3 måneder eller mer, er en økonomisk belastning borettslaget ikke vil kunne tåle, når midlene fra byggeregnskapet er disponert. Det virker ikke direkte beroligende at vi i dagens gjeldskrise-samfunn ikke er alene på vei inn i drift mot konkurs! Styret har derfor meldt Badebakken borettslag inn i Huseiernes Landsforbund, for å ha mulighet til ytterligere ekspertise og juridisk assistanse utover den hjelp USBL kan tilby.

**Salg av leiligheter**

Tre leiligheter er overdratt ved bytte, og én er solgt i perioden. De øvrige leiligheter avvertert for salg er foreløpig ikke omsatt.

**Fremleie**

Leiligheten som ble tilbakeført til borettslaget og senere byttet intert er fremleiet på ubestemt tid, med én måneds gjensidig oppsigelsesfrist. Forøvrig er to søknader om fremleie styrebehandlet og godkjent.

**Fellesvaskeriet**

ble utstyrt med 10-kroners myntautomater i november 1990. Det første innbruddet ble begått etter fire ukers drift. Da det i mar ble brutt opp igjen og samtlige myntautomater ødelagt ved innbrudd nummer to på én uke, besluttet styret å stenge vaskeriet øyeblikkelig. Kostnadsberegning for reparasjon, eventuell ombygging av myntautomatene eller anskaffelse av annet system vil foreligge til generalforsamlingen. Styret finner det imidlertid urimelig kostbart å drive vaskeriet for et fåtall familier, og foreslår at vaskeriet fortsatt holdes stengt.

**Garasjeplasser**

De to garasjeplassene som ble bygget i tillegg til de 36 plassene solgt med leilighetsandeler ønsker styret å selge til eventuelt interesserte andelseiere. Hverken i vedtekter eller i forutsetningene for byggetillatelse foreligger bestemmelser som knytter garasjeplassene kun til leilighet opprinnelig solgt med garasje. Garasjeplassene kan derfor fritt omsettes blant borettslagets andelseiere. Adkomst-dokumentene må imidlertid endres både for kjøper og selger ved eventuell omsetning. Salg av garasjeplasser tas opp som egen sak på generalforsamlingen.

**Veibom**

til gangvei-stykket av Maridalsveien har vært et problem også etter reparasjonen av bommen vi ventet så lenge på. Låst eller ulåst, åpen eller lukket og uansett utplasserte stener - biler kjører stadig inn på anlegget og skader teglstensbelegg, busker og bed, og parkerer rett utenfor husene. Styret ønsker at fellesarealet erklæres bilfritt, og foreslår at hvert hus får utlevert én nøkkel til bommen som kan lånes ved flytting/tungtransport til og fra husene. Saken kommer opp til avstemning på generalforsamlingen.

**Vaktmestertjeneste/Bjølse Sameie**

Vår hjelpsomme vaktmester Arild Hoffsbakken har på grunn av personalproblemer ved servicesentralen stort sett vært alene om å betjene seks borettslag på Bjølse. Dette har nødvendigvis gått ut over servicen for alle borettslagene, og for Badebakkens del vært med på å forsinke oppfølgingen av enkelte problemer/reklamasjoner fra byggeperioden. Styret har både derfor, og av økonomiske grunner, bedt Bjølse Sameie vurdere om det er mulig å løse Badebakken fra sameieavtalen og innløse vårt innskudd. Når de juridiske sidene av denne saken er avklart, ønsker styret å kostnadsberegne ansettelse av egen vaktmester, sammenlignet med vår andel av utgiftene til drift av sameiet.

**Grøntanlegg/Dugnadsarbeid**

På nederste del av tomten er det provisorisk oppsatte gjerdet ødelagt i løpet av vinteren. Hjelpsomme andelseiere innhenter for tiden priser på materialer. Arbeidet med gjerde og bølgeblikkveggen starter i mai.

Det sittende styre i Badebakken borettslag takker alle andelseiere og beboere for tillit og tålmodighet i disse første overgangsårene etter innflytting. Vi ønsker borettslagets styre i ny sammensetning etter valget lykke till!

Oslo, den 29. april 1991  
for Badebakken borettslag

*Ellen Øvergaard*  
Ellen Øvergaard  
Styreleder

USBL 15.04.91 RAPPORT: KRID2 SIDE 1  
 10:37:42 DENNE PERIODE: 1290  
 /2 0901 BADEBAKKEN

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

NOTER	BELØP 1990	BELØP 1989	BUD 1990	BUD 1991
<b>INNTEKTER</b>				
HUSLEIEINNTEKTER	3.792.816-	3.038.453-	3.792-	4.399-
1) TAP - HUSLEIEINNTEKTER	43.716	0	60	60
LEIEINNTEKTER P-HUS, GAR.	7.200-	0	0	0
2) ANDRE LEIEINNTEKTER	5.510-	0	0	0
3) ANDEL INNTEKTER SAMEIE	14.180-	8.070-	0	0
4) RENTEINNTEKTER	109.151-	167.907-	50-	75-
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>3.885.141-</b>	<b>3.214.430-</b>	<b>3.782-</b>	<b>4.414-</b>
<b>KOSTNADER:</b>				
REVISJONSHONORAR	7.000	6.500	6	8
STYRE- OG MØTEHONORAR	23.673	10.700	20	25
FORRETNINGSFØRERHONORAR	67.635	71.132	65	75
5) LØNN M/FERIEPENGER	276	0	0	0
6) ANDRE LØNNUTGIFTER	3.995	1.787	4	5
7) VEDLIKEHOLD	75.518	55.940	100	105
8) PANTEGJELDSRENTER	2.925.484	2.153.111	2.923	3.328
9) DRIFTSRENTER	22.013	68.842	0	0
10) KOMMUNALE AVGIFTER	293.501	265.932	294	294
FORSIKRINGSPREMIE	50.647	87.223	51	54
11) ENERGIKOSTNADER	221.567	245.771	200	225
12) ANDRE DRIFTSUTGIFTER	73.948	38.961	50	113
3) ANDEL KOSTNADER SAMEIE	160.361	221.333	192	197
BUDSJETTAVSETN. TIL MASK.PARK	0	0	13	13
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>3.925.617</b>	<b>3.227.232</b>	<b>3.918</b>	<b>4.442</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE INN OG UTBETALINGER</b>	<b>40.476</b>	<b>12.802</b>	<b>136</b>	<b>28</b>
<b>ENDRING LANGSIKTIGE FORDRINGER/GJELD</b>				
ENDRING AV BORETTSSINNSKUDD		100		
ENDRING AV PANTELÅN HUSBANK	0	4.000.000-	0	0
ENDRING AV PANTEGJELD IKKE HUSBANK	0	3.600.000-	0	0
13) ENDRING ANNEN LANGSIKTIG GjELD	3.600-	219.398-	0	0
ENDRING AV BYGGELÅN	0	6.248.752-	0	0
ENDRING AV VARIGE DRIFTSMIDLER	8.167	90.149-	0	0
<b>ENDR. LANGSIKTIG FORDRINGER/GJELD REDUKSJON</b>	<b>4.567</b>	<b>14.158.199-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
DISPONIBLE MIDLER 1990	45.043	14.145.397-	136	28

USBL 15.04.91 NOTE 1) KRIBD2 SIDE 1  
 10:30:38 DENNE PERIODE: 1290  
 /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 1990	SALDO 1989
<b>KORTSIKTIGE BELØP</b>		
KASSE, BANK, POSTGIRO	17.083	11.476
RESTANSE LEIEINNTEKTER	288.884	159.875
TILGODE AV BOLIGBYGGELAGET	1.582.012	2.122.208
3) ANDEL OMLØPSMIDLER I FELLESANL	29.764	24.313
14) UBETALTE INNSKUDD	523.871	209.415
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>2.441.614</b>	<b>2.527.287</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
ANNEN GJELD	0	18.425-
15) KREDITORER	51.370-	35.541-
3) ANDEL KORTSIKTIG GJELD I FELLESANL.	16.324-	10.853-
PÅLØPTE, IKKE FORFALTE RENTER	836.050-	757.900-
AVSETNINGER FRA BYGGEREGNSKAPE	1.154.408-	1.284.210-
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>2.058.152-</b>	<b>2.106.928-</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>383.463</b>	<b>420.359</b>

USBL 15.04.91 NOTE 1) KRIBD2 SIDE 2  
 10:30:38 DENNE PERIODE: 1290  
 /2 0901 BADEBAKKEN

BELØP SALDO  
 1990 1989

-----  
 LANGSIKTIGE BELØP

16) ANLEGGSMIDLER

TOMT/GRUNN	4.619.994	4.619.994
BOLIGBYGG	80.437.920	80.437.920
ANDELER I SAMEIER/PARK.ANL.	214.124	205.957
SUM ANLEGGSMIDLER	85.272.037	85.263.871

LANGSIKTIG GJELD		
PANTELÅN HUSBANK	40.460.000-	40.460.000-
PANTEGJELD - IKKE HUSBANK	3.600.000-	3.600.000-
ANDEL LANGS. GJELD FELLESANLEGG	219.398-	219.398-
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	3.600-	0
SUM LANGSIKTIG GJELD	44.282.998-	44.279.398-

INNSKUDDSKAPITAL	41.346.000-	41.346.000-
------------------	-------------	-------------

ANDELSKAPITAL	8.400-	8.400-
---------------	--------	--------

PANTESIKRET GJELD:	85.625.398	
GARANTIANSVAR:	0	

Oslo, den 31. des 1990/15.april 1991

BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

*Ragnar Hupum*  
 Ragnar Hupum  
 Direktør

I styret:

Ellen Øvergaard /s/  
 Tore Igelkjøn /s/  
 John Rune Kvåle /s/

USBL 13.04.91 RAPPORT: NOTER SIDE 1  
 /2 0901 BADEBAKKEN

NOTER TIL DRIFTSOVERSIKTEN

1990 1989

NOTENUMMER: 1) TAP - HUSLEIEINNTEKTER  
 Leilighet 065 1.2.-30.4.90 13.068  
 Leilighet 015 1.5.-31.12.90 30.648  
 SUM TAP LEIEINNTEKTER 43.716

NOTENUMMER: 2) ANDRE LEIEINNTEKTER  
 Utleie av fellesrom 2.900-  
 Vaskeripenger 2.610-  
 SUM ANDRE LEIEINNTEKTER 5.510-

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%
Inntekter	57.886	14.182
Kostnader	654.536	160.361
(Netto kostnad	596.650	146.179)

Omløpsmidler	121.486	29.764
Kortsiktig gjeld	66.627	16.324
Anleggsmidler	873.974	214.124
Langsiktig gjeld	895.500	219.398

NOTENUMMER: 4) RENTEINNTEKTER		
Renteinnt. i mellomregning	98.340-	80.750-
Renter for sent bet. husleie	10.811-	86.633-
Andre renteinntekter	0	524-
SUM RENTEINNTEKTER	109.151-	167.907-

NOTENUMMER: 5) LØNN MED FERIEPENGER		
Lønn	250	0
Påløpne feriepenger	26	0
SUM LØNN M/FERIEPENGER	276	0

NOTENUMMER: 6) ANDRE LØNNSUTGIFTER		
Arbeidsgiveravgift	3.995	1.787
SUM ANDRE LØNNSUTGIFTER	3.995	1.787

	1990	1989
NOTENUMMER: 7) VEDLIKEHOLD		
Elektrikerarb./-utstyr	28.862	0
Grunnarbeid	0	12.548
Veier og parkeringsplasser	4.437	0
Gartnerarbeid/grøntanlegg	2.695	0
Materialer o.l.	0	930
Annet vedlikehold	2.684	1.384
Vaskerianlegg	1.521	0
Tørkeanlegg	1.902	0
Ruller	717	0
Ventilasjonsanlegg (VVS)	19.440	0
Heiser	13.260	1.790
Andre rep. tekniske anlegg	0	39.288
SUM VEDLIKEHOLD	75.518	55.940
NOTENUMMER: 8) PANTEGJELDSRENTER		
Pantegj.renter-Husbanken	2.509.184	1.992.111
Pantegj.renter-Kreditkassen	416.300	161.000
SUM PANTEGJELDSRENTER	2.925.484	2.153.111
NOTENUMMER: 9) DRIFTSRENTER		
Rentekostnader i mellomregning	0	38.131
Prov.kostn./gebyrer (bankgaranti mm)	22.008	28.310
Andre rentekostnader	5	2.401
SUM DRIFTSRENTER	22.013	68.842
NOTENUMMER: 10) KOMMUNALE AVGIFTER		
Renholdsavgift	135.935	113.050
Vannavgift	46.970	45.659
Kloakkavgift	109.479	106.155
Feieravgift	177	172
Eiendomsskatt	940	896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	293.501	265.932
NOTENUMMER: 11) ENERGIKOSTNADER		
Varmtvann	106.738	
Gårdslys	78.275	
Vaskeri	21.036	
Heiser	2.209	
Garasjer	13.309	
SUM ENERGIKOSTNADER	221.567	

	1990	1989
NOTENUMMER: 12) ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Juridisk/teknisk honorar	13.838	0
Husleie (gjestep.-plasser)	12.000	4.000
Renhold (byrå etc.)	182	0
Porto	443	80
Avgift for radio og TV anlegg	6.775	27.589
Annonser	5.369	3.552
Kontingenter (USBL)	20.981	0
Kontorrekvisita	339	204
Kopiering	197	479
Verktøy og driftsmateriell	0	1.303
Egenandel forsikringssaker	1.788	0
Møtevirksomhet	938	0
Kurs og studiearbeid	5.170	0
Andre dr.kostn.(støvsuger,grasklipper)	5.928	1.754
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	73.948	38.961
NOTENUMMER: 13) ENDRING ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Innbet. depositum garasjeplasser	3.600-	
SUM ENDRING LANGSIKTIG GJELD	3.600-	
NOTENUMMER: 14) UBETALTE INNSKUDD		
Leil. 0065	532.871	
SUM UBETALTE INNSKUDD	532.871	
NOTENUMMER: 15) KREDITORER		
Vaskeripenger/håndkasseoppgj. jan.91	2.346	
NIMO A/S	24.999-	
INBY	14.898-	
Dobbeltbet. leie 0072 (tilb.bet.1991)	13.819-	
SUM KREDITORER	51.370-	
NOTENUMMER: 16) ANLEGGSMIDLER		
Eiertomt	4.619.994	4.619.994
Boligbygg, kostpris 1988	80.437.920	80.437.920
Andeler i sameie (se note 3)	214.123*	205.957
SUM ANLEGGSMIDLER	85.272.037	85.263.871

\* Andeler i sameie er økt da tidligere avskrivning nå er tilbakeført. Det føres ikke lenger avskrivninger, verken i borettslaget eller i servicesentralen.



BADEBAKKEN BORETTSLAG

ØKONOMIOPPLYSNINGER

Langsiktig gjeld :

	Opprinne- lig gjeld	Avdrag bet.1990	Langsikt. gjeld 31.12.90	Avdrag 1991	Renter/ bet% 31.12. 1990
1.Husbanken 1988 oppf.	10.000.000	0	10.000.000	0	7.0
2.Husbanken 1988 oppf.	13.000.000	0	13.000.000	0	7.0
3.Husbanken 1988 oppf.	13.460.000	0	13.460.000	0	7.0
4.Husbanken 1989 oppf.	4.000.000	0	4.000.000	0	6.0
5.Kreditkassen 1989 oppf.	3.600.000	0	3.600.000	0	11.5

BEDØMMELSE AV LAGETS LIKVIDITET

Laget har en likvidreserve på ca kr.383.000. Borettslagets økonomi er god.

Det står fremdeles avsetninger fra byggesaken under kortsiktig gjeld på vel kr 1.150.000. Det gjenstår endelig avklaring av en reguleringssak, hvor borettslaget opprinnelig var forpliktet til å opparbeide vei mm. De forsøkes å få til en enklere/rimeligere løsning med kommunen. Hvis dette godtas, vil avsetningene fra byggesaken kunne reduseres kraftig i 1991, og likviditeten ville bedres betraktelig. En tar sikte på avklaring i løpet av dette året. Med unntak av denne saken, er byggesaken forøvrig ferdig.

OPPLYSNINGER OM LAGET

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

LIGNINGSMESSIG UNDERSKUDD

Borettslaget hadde i 1989 et ligningsmessig underskudd på kr. 2.487.000,- og andelseierne kunne i sine selvangivelser for 1990 trekke fra sin andel av dette, utgjørende ca 82% av leien i 1989.

FORSIKRING

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

LEILIGHETSOPLYSNINGER:

⌘ ELENES STØRRELSE ER KR. 100,- FOR SAMTLIGE LEILIGHETSTYPER.

ANT. ROM	KOSTPRIS	OPPRINNELIG INNSKUDD	AND. RESTGJELD PR. 31.12.90	GRUNNPRIS 1.4.91	HUSLEIE PR. 1.1.91
60m2/2	CA. 688.400	319.000,-	CA.354.000,-	442.000,-	2.951,-
63m2/2	CA. 723.800	335.000,-	CA.373.000,-	464.000,-	3.103,-
60m2/2*	CA. 747.600	394.000,-	CA.385.000,-	544.000,-	3.205,-
63m2/2*	CA. 783.100	410.000,-	CA.403.000,-	566.000,-	3.357,-
69m2/2	CA. 793.100	367.000,-	CA.408.000,-	507.000,-	3.400,-
72m2/2	CA. 832.000	386.000,-	CA.428.000,-	533.000,-	3.567,-
72m2/2	CA. 832.000	396.000,-	CA.428.000,-	547.000,-	3.654,-
69m2/2 *	CA. 852.300	442.000,-	CA.439.000,-	609.000,-	3.654,-
74m2/2	CA. 860.700	398.000,-	CA.443.000,-	550.000,-	3.690,-
72m2/2 *	CA. 891.300	461.100,-	CA.459.000,-	635.000,-	3.821,-
74m2/2 *	CA. 920.000	473.000,-	CA.474.000,-	651.000,-	3.944,-
77m2/3	CA. 971.000	450.000,-	CA.500.000,-	620.000,-	4.162,-
85m2/3	CA. 978.000	453.000,-	CA.503.000,-	624.000,-	4.191,-
77m2/3 *	CA.1.029.900	525.000,-	CA.530.000,-	722.000,-	4.415,-
85m2/3 *	CA.1.036.600	528.000,-	CA.534.000,-	726.000,-	4.444,-
93m2/3	CA.1.075.600	498.000,-	CA.554.000,-	685.000,-	4.611,-
93m2/3 *	CA.1.134.800	573.000,-	CA.584.000,-	787.000,-	4.865,-
101m2/3	CA.1.167.000	541.000,-	CA.601.000,-	744.000,-	5.003,-
102m2/4	CA.1.178.700	546.000,-	CA.607.000,-	751.000,-	5.053,-
102m2/4	CA.1.183.800	548.000,-	CA.610.000,-	753.000,-	5.075,-
n2/4	CA.1.187.400	550.000,-	CA.611.000,-	756.000,-	5.090,-
101m2/3*	CA.1.226.100	616.000,-	CA.631.000,-	846.000,-	5.256,-
102m2/4*	CA.1.238.000	621.000,-	CA.637.000,-	853.000,-	5.307,-
102m2/4*	CA.1.243.100	623.000,-	CA.640.000,-	855.000,-	5.329,-
103m2/4*	CA.1.246.300	625.000,-	CA.642.000,-	858.000,-	5.343,-
103m2/4*	CA.1.246.300	635.000,-	CA.642.000,-	872.000,-	5.343,-

\*) 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 1991**

Budsjettet for 1991 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. 24.000.

Leieinntekter

Leieinntektene er oppsatt ut fra nåværende leier på årsbasis.

Revisjonshonorar

Det er beregnet en økning på 5% i revisjonshonoraret.

Styre-og møtehonorer

Honoraret er økt med ca 5% i forhold til bevilget beløp i 1990.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er beregnet å bli ca. 10% høyere i 1991 enn i 1990.

Andre lønnsutgifter, arbeidsgiveravgift, pensjon

Under denne post belastes alle typer avgiftspliktige lønns- og honorarutbetalinger.

Vedlikehold

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

Pantegjeldsrenter

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår. Rentesaften på lagets husbanklån er henholdsvis 6 og 7 prosent første termin 1991.

Fra 1.5.91 vil topprenten i Husbanken bli redusert fra 12% til 11%. Dette vil gi reduserte rentekostnader i forhold til tidligere vilkår fra 1995.

Lånet i Kreditkassen har en nominell rente på 11,5%, og er avdragsfritt fram til 1.3.95.

Regulering av de kommunale avgifter

De enkelte kommunale avgifter er vedtatt som følger i forhold til 1989:

Vann og avløpsavgift	0 %
Renholdsavgift	0 %
Feieravgift	0 %
Eiendomsskatt, reduk.	- 5 % *
Festeavgift	0 %

\*Borettslaget skal betale eiendomsskatt for boligene fra 1992. Da er perioden med 3 års fritak for nybygde boliger over.

Forsikringspremie

Det er foretatt en økning i premiesatsen på ca. 4%.

Energikostnader

Denne budsjettpost dekker lagets utgifter til elektrisitet. Elektrisitetsprisene i Oslo er ikke økt siste året.

Andre driftsutgifter

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

Endring gjeld

Laget vi fra 1997/98 begynne nedbetaling på 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 siste 11 år	6,0% pr. år

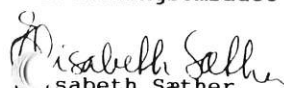
På lånet i Kreditkassen betales det avdrag fra 1.3.95 med kr 72.000 pr halvår fram til 1.9.2019.

Husleieregulering

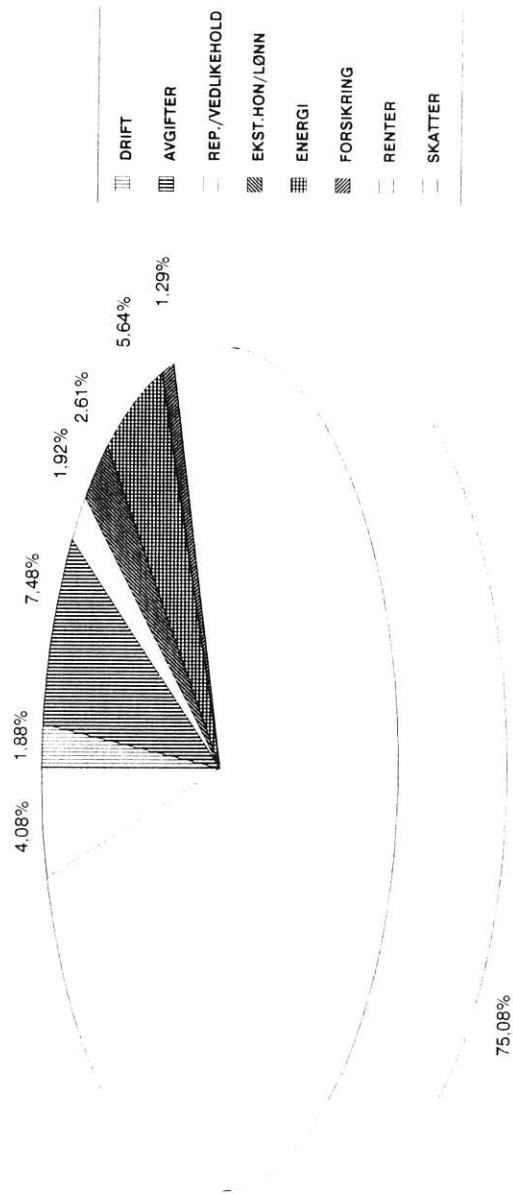
Såfremt laget ikke planlegger vedlikeholdsarbeid som går ut over den oppsatte budsjetttramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere leiene fra 1.7.91

Oslo den 31.desember 1990 / 15. april 1991

Med vennlig hilsen  
Boligbyggelaget USBL  
Forvaltningsområdet

  
Lisabeth Sæther  
Driftssekretær

BADEBAKKEN



VEDLEGG

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 0

SAMEIET FOR USBLs SERVICESENTRAL - BJØLSEN

SAMEIET BJØLSEN VAKTMESTERTJENESTE

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 1990 - 91

### Styret har bestått av:

Gunvor Røhnebæk	leder	Japan Borettslag
Simen Grønseth		Olsengården Borettslag
Roy Karlsten		Grønnegården Borettslag
Aage Per Reme		Badebakken Borettslag
Eirik Jan Kroken		Opsahlgården Borettslag
Bjørn Fjellstad		Turtergården Borettslag
Mohamed Mahgoub	vararep.	Turtergården Borettslag

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

1. Sameiet Bjølsen Vaktmestertjeneste
2. Bjølsen Garasjesameie
3. Sameiet for USBLs Servicesentral - Bjølsen

Viser til årsberetning for 1989-90 der de ulike sameiene sin ansvarsfordeling er beskrevet.

Sameiestyret har i perioden avholdt møte en gang pr. måned, og det har vært et fellesmøte med borettslagsledere. Frammøte på styremøtene har vært meget tilfredsstillende.

Saker av større betydning vi har arbeidet med:

### Arbeidsforhold/situasjon ved servicesentralen

Sentralen har til vanlig to vaktmesterstillinger, men har helt siden august -90 bare vært bemannet med en stilling pga. sykefravær. Da dette har vært situasjonen sameiet har hatt i vel 2 år (stadig sykefravær), har styret funnet det nødvendig å gå til oppsigelse. Dette med bakgrunn i at vi ikke har kunnet utføre våre tjenester til beboernes og borettslagsstyrenes tilfredshet. Dette har for sameiestyret vært en meget tidkrevende og vanskelig sak å håndtere og det har tatt vesentlig tid av vårt arbeid. Oppsigelsesaken er nå avsluttet.

Servicesentralens overordnede målsetting er at vi til enhver tid skal kunne ta hånd om alle daglige plikter som naturlig hører inn under en vaktmestersentral og at vi skal kunne påta oss vedlikeholdsarbeid i borettslagene. Ut i fra innspill vi har mottatt fra borettslagene er det flertall for at vi opprettholder 2 stillinger, da med begrunnelse i at vi bygningsmessig stadig blir eldre og at vi merker et økende behov for vedlikehold.

Før vi går til ansettelse, vil vi sammen med borettslagslederne foreta den endelige beslutning når det gjelder den fremtidige drift/ansvars- og vedlikeholdsplan for servicesentralen. Det er av stor betydning for alle oss som beboere at vi ivaretar våre boliger og vårt bomiljø på en forsvarlig måte, både økonomisk og bygningsmessig.

Vi har i denne perioden leiet inn vaktmesterhjelp i forbindelse med ferier, ca. 10 dager. Vi er meget fornøyde med den innsatsen vaktmester Arild Hoffsbakken har gjort. Han har utvist stor tålmodighet og innsatsvilje i denne vanskelige tiden.

### Maskinparken

Sameiet har en velutstyrt maskinpark som vedlikeholdes meget tilfredsstillende ved Sentralen, utgifter til reparasjoner er ubetydelige. I denne perioden har vi gått til anskaffelse av ny feiemaskin, slik at gater og gårdsrom kan feies maskinelt.

Kompostkvernen som vi gikk til innkjøp av på vårparten i år har redusert våre utgifter til containerleie betraktelig.

### Sameiet for USBLs servicesentral - Bjølsen

I 1987 ble det i sameiet vedtatt at sentralen skulle påta seg enkle vaktmestertjenester i nærmiljøet for å utnytte kapasiteten ved sentralen maksimalt og for å kunne skaffe sentralen økonomisk utbytte.

Vi har idag kontrakt med Sameiet Sarpsborggt. 16 og Marimo Borettslag i Maridalsveien samt Ungbo. Det er vesentlig snømåking og gressklipping som blir utført. Sameiestyret har til tross for den vanskelige situasjonen vi har hatt pga. bemanning funnet det riktig å opprettholde disse avtalene da de gir oss nødvendige inntekter.

### Garasjesameiet

På lik linje med at markedet er stramt i boligsektoren opplever i det samme når det gjelder muligheter for utleie av garasjeplassene. Det har ført til at vi har hatt for mange ledige plasser til at vi opplever dette tilfredsstillende. Vi har til stadighet prøvd næringslivet i lokalmiljøet. Det er satt igang ordning med korttidsleie, og enkelte plasser er utleid til lagringsplasser.

Ulike utbedringer har blitt foretatt når det gjelder sikkerheten i garasjeanleggene. Flere dører har fått montert nye låssylindere, for på den måte å unngå at uvedkommende får tilgang til våre anlegg.

Vi har beklageligvis registrert enkelte innbrudd og hærverk på garasjeportene. Vi arbeider kontinuerlig for å øke sikkerheten og vil anmode alle leietakere om å være nøye med å lukke porten umiddelbart etter inn- og utkjøring.

I Olsengården Borettslag har vi registrert en stor skade i garasjetaket, denne vil bli utbedret i løpet av forsommeren.

Sameiestyret vil tilslutt benytte anledningen til å takke våre borettslagsstyrer og alle beboerne for godt samarbeid og til tider for alles tålmodighet pga. den turbulente bemannings-situasjonen vi har hatt.

God sommer !

Simen Grønseth /s/ Bjørn Fjellstad /s/ Åge Per Reme /s/  
Roy Karlsen /s/ Eirik Jan Kroken /s/ Gunvor Røhnebæk /s/

USBL 16.04.91 RAPPORT: KRID2/G9999/0708

SIDE 1

/2 0010 BJØLSEN SERVICE-CENTRAL

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

	BELØP 1990	BELØP 1989	BUD 1990	BUD 1991
-----				
INNTEKTER:				
ANDRE LEIEINNTEKTER	596.651-	878.121-	742-	805-
RENTEINNTEKTER	10.164-	2.141-	0	0
DRIFTSINNTEKTER, ORDINÆRE	47.722-	32.940-	45-	45-
SUM INNTEKTER	654.538-	913.201-	787-	850-
KOSTNADER:				
REVISJONSHONORAR	8.000	7.100	9	9
STYRE- OG MØTEHONORAR	19.401	13.390	15	40
FORRETNINGSFØRERHONORAR	50.350	48.216	45	53
LØNN M/FERIEPENGER	434.120	433.926	461	484
ANDRE LØNNSUTGIFTER	17.449-	71.362	73	82
VEDLIKEHOLD	15.683	24.092	16	17
DRIFTSRENTER	272	9.801	0	0
FORSIKRINGSPREMIE	3.537	3.331	4	5
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	140.624	138.651	164	160
SUM KOSTNADER	654.538	749.868	787	850
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN OG UTBETALINGER	0	163.333-	0	0
ENDRING LANGSIKTIGE FORDRINGER/GJELD				
ENDRING ANNEN LANGSIKTIG GJELD	0	250.000-	0	0
ENDRING AV VARIGE DRIFTSMIDLER	0	200.000	0	0
ENDR. LANGSIKTIG FORDRINGER/GJEL	0	50.000-	0	0
ENDRING DISPONIBLE MIDLER	0	213.333-*	0	0

\*) Overgangen til annen regnskapsform medfører at driften i 1989 her ikke går i balanse. Dette skyldes at på den nye formen inngår også alle endringer i langsiktige fordringer/gjeld i årets resultat, og at det ikke lenger føres avskrivninger.

USBL 16.04.91

0010 BJØLSEN SERVICE-CENTRAL

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	SALDO
	1990	1989

## KORTSIKTIGE BELØP:

KASSE, BANK, POSTGIRO	3.000	3.000
DEBITORER	30.762	34.597
TILGODE AV BOLIGBYGGELAGET	87.725	56.238
SUM OMLØPSMIDLER	121.487	93.835

## KORTSIKTIG GJELD:

SKATTER/FOLKETRYGD/FERIEPENGER	53.036-	38.976-
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	13.591-	13.591-
SUM KORTSIKTIG GJELD	66.627-	38.976-

DISPONIBLE MIDLER	54.861	54.861
-------------------	--------	--------

## LANGSIKTIGE BELØP

## ANLEGGSMIDLER:

INNSKUDD TJEN.LEILIGHET	146.900	146.900
SERVICECENTRAL, KOSTPRIS	527.074	527.074
MASKINER/UTSTYR, KOSTPRIS	200.000 *	200.000 *
SUM ANLEGGSMIDLER	873.974	873.974

## LANGSIKTIG GJELD:

INNSKUDD FRA SAMEIERNE	895.500	895.500
------------------------	---------	---------

OSLO, 31.12.90/16.04.91

BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

## I styret:

Gunvor Rønnebak /s/  
Roy Karlsen /s/  
Aage Reme /s/  
Eirik Jan Kroken /s/  
Simen Grønseth /s/  
Mohamed Mahgoub /s/

*Joc*  
Ragnar Hurum  
Direktør

USBL 16.04.91 RAPPORT: NOTER/G9999/0010

SIDE 1

/2 0010 BJØLSEN SERVICE-CENTRAL  
NOTER TIL DRIFTSOVERSIKTEN

1990 1989

NOTENUMMER: 1) RENTEINNTÆKTER		
Renteinnt. i mellomregning	10.164-	2.141-
SUM RENTEINNTÆKTER	10.164-	2.141-

NOTENUMMER: 2) DRIFTSINNTÆKTER ORDINÆRE		
Betaling for vaktmestertjenester		
(Marimo, Sarpsborggt.16, UNGBO)	40.000-	
Div. inntekter (bl.a.ref. fra lagene)	7.722-	
SUM DRIFTSINNTÆKTER ORDINÆRE	47.722-	32.940-

NOTENUMMER: 3) LØNN MED FERIEPENGER		
Lønn til fast ansatte	393.939	394.950
Påløpne feriepenger	40.182	38.976
SUM LØNN M/FERIEPENGER	434.120	433.926

NOTENUMMER: 4) ANDRE LØNNSUTGIFTER		
Arbeidsgiveravgift	77.425	71.042
Refusjon av sykepenger	96.829-	0
Refusjon av feriepenger	302-	0
Gruppeforsikring	2.256	320
SUM ANDRE LØNNSUTGIFTER	17.449-	71.362

NOTENUMMER: 5) VEDLIKEHOLD		
Elektrikerarb./-utstyr	5.453	18.028
Rørleggerarbeid/utstyr	4.092	0
Glassarbeid	174	171
Veier og parkeringsplasser	1.078	0
Gartnerarbeid(grøntanl.)	86	0
Annet vedlikehold	4.800	3.090
Ventilasjonsanlegg (VVS)	0	2.802
SUM VEDLIKEHOLD	15.683	24.092

NOTENUMMER: 6) ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Bilgodtgjørelse	3.736	2.390
Andre sosiale kostnader	1.420	1.095
Husleie	26.799	26.040
Arbeidstøy	1.831	4.395
Andre velferdsutgifter	947	1.520
Telefon	29.925	24.811
Porto	269	420
Abonnement (tidsskrifter/aviser)	13.820	7.680
Driftskostn.-traktor	933	16.861
Andre transport-/bilkostnader	155	94
Kontorrekvisita	5.848	1.669
Drift og vedlikeh.-kont.mask.	0	3.361
Verktøy og driftsmateriell	19.228	18.833
Kurs og studiearbeid	1.950	0
Containerleie/-tømming	1.578	9.522
Andre driftskostnader	32.184	19.959
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	140.622	138.651

## NOTENUMMER: 7) ANLEGGSMIDLER

\* Tidligere avskrivning på kr 33.333 er tilbakeført, da regnskaperet nå settes opp på den nye borettslagsmodellen, hvor det ikke lenger skal føres avskrivninger.



## REVISJONSBERETNING

til styret i

Sameiet Bjølsen Servicesentral

Vi har utført revisjonen for regnskapsåret 1990 i henhold til god revisjonsskikk.

Årsregnskapet gir etter vår mening et uttrykk for sameiets finansielle stilling og resultat av driften i regnskapsåret som stemmer med god regnskapskikk.

Det fremlagte resultatregnskap og balansen kan fastsettes som sameiets regnskap for 1990.

Oslo, 26. april 1991  
FORUM TOUCHE ROSS

Lorentz Rafen  
statsautorisert revisor