

FORRETNINGSFØRER

BOLIGBYGGELAGET

USBL

Kontoradresse: STORGT. 49

Postadresse: POSTBOKS 4764 SOFIENBERG, 0506 OSLO

Telefon: 22200535

USBL

INNKALLING TIL ORDINÆR
GENERALFORSAMLING
1993

I BORETTSLAGET
BADEBAKKEN



Årsmelding

*

Driftsoversikt

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Til borettslshaverne

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid: Mandag 24.mai kl. 18.00

Sted: Fellesrommet, 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 Husordensregler
 - 6.2 Fellesvaskeriet - omgjøring til klubbrom
 - 7. Valg

Oslo, den 9 / 5 - 1993

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 24. mai 1993

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 1992 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning.

Sak 3: Årsoppgjøret

Driftsoversikt 1992, oversikt over eiendeler og gjeld pr. 31.12.1992 og budsjett for 1993, sammen med kommentarbrev fra USBL's forvaltningsområde og revisors beretning følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Driftsoversikten for 1992, som viser en reduksjon i disponible midler på kr. 557.489 anbefales godkjent.

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

3.2 Budsjett for 1993 anbefales tatt til orientering.

3.3 Gjeldsforhandlinger

Styret foreslår at det oppnevnes et forhandlingsutvalg av beboere, som sammen med USBL og evt. nødvendig ekstern fagrådgiver går til forhandlinger om endrede betingelser for borettslagets lån.

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

Styrets forslag til nye husordensregler fremlegges som vedlegg til årsmeldingen.

6.2 Fellesvaskeriet - omgjøring til klubbrom

Styret foreslår at maskiner og utstyr i fellesvaskeriet selges, og at rommet ominnredes til klubbrom for ungdommen i Badebakken.

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. 1.6.93

7.5 Valg av valgkomitè.

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Årsmelding juni 1992 - mai 1993

Styret har i denne perioden bestått av:

Ellen Øvergaard	styreleder
John Rune Kvåle	nestleder
Tore Igelkjøn	
Nazar Husain Kapur	utleie fellesrom
Sissel Elgheim	
Varamedlemmer:	
Tom Austad	utleieleiligheter
Elise Dale Bieh1	
Tore Jerud	økonomiutvalg
Karin Johanne Myhre	grøntutvalg
Aage Per Reme	repr. Bjølsen Sameie

Det har vært avholdt 11 styremøter. Sissel Elgheim har vært sykmeldt fra styrearbeid hele perioden. Tom Austad har møtt for henne.

To beboermøter, dugnader på fellesarealet og flere samtaler med naboer i klagesaker er gjennomført.

Styreleder har fungert som styrets sekretær og protokollfører, og har holdt løpende kontakt med vaktmester i forbindelse med vedlikehold og reparasjonssaker.

Tom Austad og Nazar Husain Kapur deltok på USBLs kurs i styrearbeid for tillitsvalgte i februar/mars 93. Nazar Husain Kapur deltok også på OBOSs kurs om lekeapparater og ansvar i april. Badebakken borettslag var representert på USBLs generalforsamling 26.5.92 ved Ellen Øvergaard og Tore Igelkjøn. Ellen Øvergaard deltok også ved USBLs styreleder møte 29.3.93.

Økonomi

Styret har fulgt den økonomiske utviklingen og borettslagets driftssituasjon nøye. Driftsoversiktene fra USBL er gjennomgått i styrets økonomiutvalg med assistanse fra Inger Lise Ryengen.

Driftsoversikten for 1992 viser nå tydelig det styret hele tiden har vært oppmerksom på: også Badebakken driver mot konkurs. Borettslagets likviditetsreserve ligger i midler avsatt fra byggeregnskapet til den pålagte omlegging av Maridalsveien ifølge gjeldende reguleringsplan. Til tross for gjentatte forespørsler foreligger ennå ikke svar fra Oslo Kommunes Plan- og byggeetat/Veivesenet om veiprosjektet skal gjennomføres eller ikke. Så lenge denne saken ikke er endelig avklart, har styret vurdert det som risikabelt å disponere de avsatte midler. I henhold til utbyggingsavtalen er borettslaget forpliktet til å betale veiomleggingen, dersom ikke reguleringsplanen endres.

Husleietap på avstengte/fracflyttede leiligheter siden 1988 er nå bokført i 1992 etter pålegg fra revisor. Beløpene har USBL tidligere ført som utestående krav. I tillegg er det avsatt midler til dekning av tapt husleie for leiligheter som fortsatt er under tvangsomsetning.

Ubetalt innskudd for én leilighet som ikke ble solgt ved innflytning er også nedskrevet i 1992. Leiligheten eies av borettslaget.

Pr. 30.4.93 har borettslaget kjøpt 3 leiligheter på tvangsauksjon. Badebakken eier nå 4 av borettslagets 84 leiligheter. De fire leilighetene er utleid.

Utleie av leiligheter har styret overlatt til firma Sandberg Consulting. Da USBL også krevet leietakerne for husleie, istedetfor som avtalt å overlate husleieinkasso til Sandberg, ble det svært vanskelig å kontrollere innbetalingene. Fra 1.1.93 har USBL overtatt husleieinkasso for utleieleilighetene. Uoverensstemmelsene fra 1992 er under oppklaring.

Gjeld/Husleieutvikling

Signalene om at Husbankrenten settes ned fra 1.7.93 betyr at Badebakken når topprente på 9% på tre av sine fire lån i 1993. Søknad om toppfinansiering gjennom Husbanken ble avslått ifjor, og markedslånet i Kreditkassen løper videre under oppsigelse. Lånebetingelsene i Husbanken er avgjørende for borettslagets fortsatte drift. Husleien økte med 7% fra 1992 til 1993 (det ble heldigvis ikke nødvendig å øke med 10%, slik USBL tidligere hadde beregnet). En ytterligere økning av husleiene vil føre enda flere familier inn i gjeldskrise. Situasjonen er allerede fortvilet for beboere med private lån til de høye innskuddene i Badebakken. Mange familier sliter med månedlige boutgifter på mellom 8-12.000 kr. Problemene lar seg ikke løse ved salg av leiligheten - i dagens boligmarked er den knapt verd andelen fellesgjeld, om man i det hele tatt finner interessenter som er villige til å overta den høye husleien. **Gjeldsforhandlinger** nå vurderer styret som den eneste muligheten til å unngå konkurs for Badebakken borettslag. Flere av beboerne har også innlevert forslag om å gå til gjeldsforhandlinger. Vi mener generalforsamlingen bør oppnevne et forhandlingsutvalg, som sammen med USBL og en ekstern fagrådgiver forhandler borettslagets lånebetingelser med Husbanken og Kreditkassen. Borettslaget er fortsatt betalingsdyktig. Med en tilpasning av lånebetingelsene og forsiktig drift har Badebakken og beboerne en sjanse til å klare seg gjennom gjeldskrisen.

Bomiljø

De store økonomiske bekymringene påvirker også bomiljøet i Badebakken. "Normale" irritasjonsmomenter i et nabolag med 84 familier fra 12 forskjellige land fordelt på 6 hus blir forsterket. Husordensreglene har vært vanskelige å håndheve. Styret fremlegger forslag til **nye husordensregler** med mere utførlig formulering av reglene som må respekteres for å skape et trivelig bomiljø for alle.

Fellesvaskeriet/Omgjøring til klubbrom for ungdom

Ingen beboere har meldt interesse for å drive fellesvaskeriet uten økonomisk ansvar for borettslaget. Et forslag om å omgjøre vaskeriet til klubbrom for de større barna er mottatt. Styret foreslår at maskiner og utstyr fra fellesvaskeriet selges. Noe av inntekten benyttes til å innrede rommet med spill og bordtennisbord. Slik kan de unge i Badebakken få et trygt møtested, og unngå møtet med ungdomsgjenger og gatevold. Klubbrommet kan drives av ungdommene selv, under overoppsyn av en voksen beboer.

Bjølsen Sameie

Badebakkens søknad om fratredelse fra sameiet ble avslått. USBL ønsker ikke å ta stilling til saken. Vårt forslag om at vaktmester i en periode noterer arbeidstid for de enkelte borettslag i sameiet, som grunnlag for stikkprøvekontroll av utgiftsfordelingen, ble også avslått. Arbeidet med å komme frem til en avtale med Bjølsen Sameie som kan redusere utgiftene til vaktmestertjeneste fortsetter.

Vaktmestrene ved Bjølsen Servicesentral har i tillegg til de faste arbeidsbesøkene to ganger i uken utført reparasjoner, vedlikehold og rengjøring i Badebakken. De fortjener en takk for sin alltid serviceinnstilte hjelpsomhet!

Bygg og anlegg

Ventilasjonsanlegget ble kontrollert og justert i alle hus og leiligheter i perioden november-januar. Vaktmester fulgte med ved reguleringsarbeidet. Kontrollen viste at det manglet et brannspjeld i heissjakten i Maridalsvn. 242. Dette installeres nå.

Innbrudd/Tyverisikring etter flere innbrudd i leiligheter og kjellere er etter råd fra Politiets Kriminalvern utført slik at postlåsene er flyttet fra ringetablå til egne beslag. Alle dører hvor det er mulig å montere innbruddsjern har fått slike påsatt.

Rustgjennomslag på **betongaltanene** i Maridalsvn. 236 blir nå grundig undersøkt. USBLs tekniske avdeling utarbeider tilstandsrapport og forslag til tiltak.

Garasjeporten er reparert av vaktmester etter påkjørsel. Termostaten på varmekablene i garasjenedkjørselen er omregulert.

Gatelys langs gangveien er oppsatt av Oslo Energi i vinter.

Fortsatt gjenstår asfaltering etter gravearbeidet.

Veibommen ble ødelagt ved påkjørsel. Utgiftene til ny bom er krevet refundert av bileierens forsikring. Lang leveringstid for den nye bommen har medført økende biltrafikk på området. Bommen settes opp så snart det nedgravde betongfundamentet er tørt.

Grøntanlegg/Lekeplasser: To ekstra blomsterkasser er satt opp som vern for inngangene i første etasje ved Maridalsvn. 236. Blomsterurner er utplassert og beplantet. Huskestativ ble satt opp på dugnad, men måtte flyttes og settes på sandlag for å oppfylle sikkerhetsbestemmelsene for slike lekeapparater. Det gjenstår noe arbeid med beplantning og bed ved den utbedrede skurveggen. Tilskuddet fra USBLs Bomiljøfond på kr. 10.000,- overføres til Badebakken i 1993.

Nazar Husain Kapur deltok ved kurs om lekeapparater og ansvar i henhold til den nye Loven om produktkontroll arrangert av OBOS i april. Han har også sørget for inspeksjon av apparatene.

Framleie

Styret har behandlet 6 søknader om framleie. 12 leiligheter er for øyeblikket registrert på framleie.

Salg/Overdragelser

Tre leiligheter er solgt til borettslaget ved tvangsauksjon. To leiligheter er overdratt innenfor andelseiers familie.

Styrets arbeid har først og fremst vært konsentrert om den økonomiske driften av borettslaget. Oppfølging av ulovlig/uregistrert framleie, utleieleiligheter og nabosamtaler i klagesaker er tidkrevende. Andelseierne i Badebakken er sikret mot grove feil og uaktsomhet gjennom den løpende **ansvarsforsikring for styremedlemmer**. Etter fire år som styreleder i Badebakken takker jeg for all hjelp, støtte og erfaring jeg har fått gjennom dette arbeidet. Et godt nabolag begynner med at alle tar ansvar for seg og sitt, og tar hensyn til andre. **Problemet** alle møter overalt beskriver Piet Hein alias "Kumbel" svært treffende i sitt "gruk".

Oslo, den 9. mai 1993

Erlend Øvergaard
Erlend Øvergaard

HUSORDENSREGLER

for

BADEBAKKEN BORETTSLAG

TILKNYTTET UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG (USBL)

1. INNLEDNING

Hver beboer plikter å påse at han, hans husstand eller andre som som han er ansvarlig for, eller gir adgang til bygningene, **holder ro og orden** slik at det ikke voldes ulempe eller ubehag for andre beboere.

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl 2200 - kl 0700 skal det være nattero i boligene og på borettslaget's område. I dette tidsrommet skal det ikke spilles på instrumenter, nyttes støyende høytalere eller forårsakes annen støy som generer øvrige boliger.

- Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet etter kl 2200, skal beboerne av tilstøtende boliger forespørres.
- Utgangsdørene i blokkene / garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.
- NØDUTGANG** - Maridalsvn. 236 (hus 5)
Nødutgang (vindetrapp) i hus 5 **skal bare benyttes som rømningsvei** i nødstilfeller.

Som generell regel gjelder at det til enhver tid på døgnet skal vises tilbørlig hensyn til andre beboere.

3. HUSDYRHOLD

Hunde- og kattehold eller hold av andre husdyr er betinget av:

- Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse av husdyr.
- At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke tillates å løpe løs på borettslaget's område.

- c) At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.
- d) At lufting av dyr skjer under kontroll slik at en unngår at dyreekskrementer spres utover plener, veier, sandkasser, blomsterbed etc.
- e) At forskriftene om båndtvang etterkommes.
- f) Den som ikke overholder pkt 3 a, b, c, d og e vil få en skriftlig henvisning om reglene fra styret, og ved eventuell gjentagelse vil bortsetting / avlaving av dyret bli krevet.

4. RENHOLD

Rengjøring av fellesrom / -områder besørages av beboerne i tur og orden etter turnusliste. Huskontakten er ansvarlig for å utarbeide/kunngjøre liste.

- a) Det er ikke tillatt å plassere "søppel" andre steder enn i containerene i søppelbodene. Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for forskriftsmessig levering.
- b) Hovedrengjøring av fellesrom / -område skal foretaes 1 gang årlig. Ansvarsområder vil bli fastlagt av styret i samråd med huskontakter / beboerne.
- c) **Vaskeri**, tørke- og bankeplass.
(**Vaskeri er stengt ref vedtak: Genfors 19 mai 1992**)
Vaskeri (og rulle) brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn borettslaget's beboere.

Tøy tørkes og bankes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det ikke foregår slik at det sjenerer naboer.
 - klestørking i trappeoppganger eller på andre fellesarealer i borettslaget er ikke tillatt.
 - banking av teppe o.l. fra balkonger er ikke tillatt.
- d) Lufting av leilighetene.
Det er ikke tillatt å lufte leilighetene mot trappeoppgangene. Utgangsdørene skal holdes lukket. Det henstilles til bruk av ventilasjonsanlegg / vinduer ved utlufting av boligen.

5. DUGNADER

- a) Vedkommende som blir utpekt som ansvarlig for **dugnadsarbeidet** (f.eks Styret, Grøntutvalget, Huskontakter eller enkelt personer) plikter og gjøre **nødvendige forberedelser / planlegging** for at dugnaden letterøkan nå sine målsettinger.
- b) Hver andelshaver (leilighet) pålegges 10 dugnadstimer pr år.

6. YTRE ORDEN

TA VARE PÅ MILJØET / UTEOMRÅDET VÅRT !

- a) Enhver forurensning av de ytre omgivelser er ikke tilatt.
- b) **MOTORKJØRETØYER**
Plasseres bare på steder som er anvist av styret (garasjeanlegg eller "gateparkering" etter gjeldende bestemmelser). **Kjøretøyer har ikke adgang til ferdsel på fellesarealet. Veibom ved Maridalsvn. 232 skal holdes låst.**
- c) Sykling, Rullebrett, Ballspill og andre " støyende " aktiviteter er ikke tilatt på borettslaget's område.
(Det henstilles til bruk av Voldsløkka el. for utøvelse av denne form for aktiviteter.)

7. DIVERSE

- a) **Markiser etc.**
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer. Ved anskaffelse av markiser skal disse være av type og farge som er fastsatt av beboerne i fellesskap. Pr i dag er det følgende vedtak som gjelder: Bare enkle markiser i farge lys til mørk gul kan oppsettes.
- b) Oppsetting av stenger for flagg eller vimpler skal forelegges styret.
- c) **Trinnlydgjennomgang i blokkene.**
På grunn av problemer vedrørende trinnlydgjennomgang (støy) i blokkene gjøres beboerne herved oppmerksom på dette, og vi ber om at det blir vist aktsomhet ovenfor disse "faktiske" tekniske forhold i borettslaget's bygningsmasse.

Ovenstående moment må det spesielt taes hensyn til ved legging av **gulvbelegg/parkett** i leilighetene. **Arbeidet skal gjøres i henhold til bygningsforskriftene.**
- d) Som husordensregler gjelder også særskilte tekniske bestemmelser (f.eks Bygningsforskriftene), bestemmelser som byggefirmaer eller leverandører måtte gi når det gjelder bruk av bygningsmateriell innendørs, samt for ventilasjonsystemer, våtrom, vann, klosetter, fellesantenneanlegg, tekniske instalasjoner o.l.
- e) **Beboeren blir erstatningspliktig for hver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.**

HUSLEIELOVEN

Husleieloven er lagt til grunn for disse husordensregler. Oppstår tvils- eller tolkningsspørsmål vedrørende disse regler, eller om andre forhold, skal husleielovens bestemmelser og husleiekontrakten legges til grunn.

Ethvert fremleieforhold av leilighet eller garasje, skal godkjennes av styret i borettslaget i h.h.t. husleieloven og lov om borettslag.

Kontraksformular kan fåes ved henvendelse til styret.

ENDRINGER, RETTELSE OG TILLEGG

Beboere som måtte ønske tilleg, rettelser eller endringer til disse regler bes meddele dette til styret i god tid før generalforsamling.

MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglernes bestemmelser og inngår dermed som en del av leiekontrakten.

Klager eller henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene skal skje skriftlig.

Idet beboerne ønskes lykke til med sitt hjem i Badebakken Borettslag, gjøres dette i forvisning om at den enkelte husstand vil medvirke til et godt naboforhold og bomiljø.

KUMBEL:**PROBLEMET**

Problemet er slettikke bare hvordan man bevarer freden så dette for samtlige parter forenes med værdigheden.

Problemet er snarere dette: hvorledes alverden blir frelst uden at nogen nogensinde får ansvar for nogetsomhelst.



Forum Touche Ross
Statsautoriserte Revisorer ANS
Pilestredet 75c
Postboks 5945 Heggdehaugen
0308 Oslo

Foretaknr. 047561359
Revisornr. 047561359
Telefon 22 46 47 70
Telefaxer 22 69 89 04
22 56 98 85
Telex 76 874 Tinnon

Til generalforsamlingen i borettslaget Badebakken

REVISJONSBERETNING FOR 1992

Vi har revidert årsoppgjøret for borettslaget Badebakken for 1992. Årsoppgjøret, som består av årsberetning, driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noter, er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører.

Vår oppgave er å granske borettslagets årsoppgjør, regnskaper og behandlingen av dets anliggender forøvrig.

Vi har utført revisjonen i henhold til gjeldende lover, forskrifter og god revisjonsskikk. Vi har gjennomført de revisjonshandlinger som vi har ansett nødvendige for å bekrefte at årsoppgjøret ikke inneholder vesentlige feil eller mangler. I samsvar med god revisjonsskikk har vi kontrollert utvalgte deler av grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene og vurdert de benyttede regnskapsprinsipper, de skjønsmessige vurderinger som er foretatt av ledelsen, samt innhold og presentasjon av årsoppgjøret. I den grad det følger av god revisjonsskikk har vi gjennomgått borettslagets formuesforvaltning og interne kontroll.

Etter vår mening er årsoppgjøret som viser negative disponible midler på kr 32.026,-, gjort opp i samsvar med borettslagslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Vi vil presisere at borettslaget har bokført kortsiktig gjeld som overstiger omløpsmidler og viser til redegjørelse i årsoppgjøret om lagets disponible midler.

Vi viser forøvrig til styrets årsberetning og den redegjørelse som er gitt om borettslagets fremtidige betalingsevne, og de tiltak som er nødvendig for å styrke borettslagets økonomi.

Oslo, 12. mai 1993

FORUM TOUCHE ROSS

Lorentz Råfen

Lorentz Råfen
statsautorisert revisor

USBL 2.04.93 RAPPORT: NYD2
12:42:44 DENNE PERIODE: 1292
/2 0901 Badebakken

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

	BELØP 1992	BELØP 1991	BUD 1992	BUD 1993
DRIFTSINNTEKTER				
HUSLEIEINNTEKTER	4.839.588-	4.399.782-	4.839-	5.178-
LEIEINNTEKTER PARKERINGSANLEGG	14.400-	13.000-	14-	14-
1 ANDRE LEIEINNTEKTER	1.155-	750-	4-	0
2 TAP - LEIEINNTEKTER	338.159	5.644	80	64
3 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	2.056-	3.263-	0	0
4 ANDEL DRIFTSINNTEKTER SAMEIE	19.591-	6.227-	0	0
5 RENTEINNTEKTER	154.376-	118.386-	75-	80-
4 ANDEL RENTEINNTEKTER SAMEIE	529-	2.081-	0	0
SUM INNTEKTER	4.693.536-	4.537.845-	4.852-	5.208-
DRIFTSKOSTNADER				
LØNNINGER OG FERIEPENGER	2.755	0	0	0
FOLKETRYGD	4.798	4.175	5	5
STYREHONORAR	25.978	25.000	26	27
FORRETNINGSFØRERHONORAR	77.448	74.044	77	81
REVISJONSHONORAR	7.800	7.400	8	8
6 KONTINGENTER	20.186	19.320	0	20
FORSIKRINGER	52.208	52.178	54	56
7 ENERGIKOSTNADER	191.216	209.003	210	200
8 KOMMUNALE AVGIFTER	285.161	293.457	381	363
9 REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	93.310	60.548	105	108
10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	48.272	102.878	113	93
4 ANDEL KOSTNADER I SAMEIE	235.424	202.881	211	165
11 PANTEGJELDSRENTER	3.719.831	3.327.598	3.732	4.173
12 ANDRE RENTEKOSTNADER	12.768	15.456	10	0
4 ANDEL RENTEKOSTNADER I SAMEIE	0	105	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	4.777.154	4.394.044	4.932	5.299
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN OG UTBETALINGER	83.618	143.801-	80	91
ENDRING LANGSIKTIGE FORDRINGER/GJELD				
13 ENDRING VARIGE DRIFTSMIDLER	268.398-	0	0	0
14 ENDRING INNSKUDDSKAPITAL	522.871	0	0	0
ENDRING ANNEN LANGSIKTIG GJELD	0	1.800	0	0
4 ENDRING LANGSIKTIG GJELD I SAMEIE	219.398	0	0	0
ENDR. LANGSIKTIG FORDRINGER/GJELD	473.871	1.800	0	0
REDUKSJON DISPONIBLE MIDLER 1992	557.489	142.001-	80	91

USBL 2.04.93 RAPPORT: NYD2B SIDE 1
 12:43:44 DENNE PERIODE: 1292
 /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 SALDO
 1992 1991

KORTSIKTIGE BELØP

	KASSE, BANK, POSTGIRO	2.000	2.000
	RESTANSE LEIEINNTEKTER	258.543	272.383
15	DEBITORER	1.000	523.871
	TILGODE AV USBL	1.584.707	1.560.874
4	ANDEL OMLØPSMIDLER I FELLESANL.	62.821	23.988
16	LEILIGHETER I EGET EIE	2.000	0
	SUM OMLØPSMIDLER	1.911.072	2.383.116
KORTSIKTIG GJELD			
	FORSKUDDSBETALTE LEIER	28.614-	0
17	KREDITORER	686-	8.732-
	PÅLØPNE RENTER	1.012.242-	937.200-
18	AVSETNINGER FRA BYGGEREKNSKAPET	900.622-	900.622-
4	ANDEL KORTSIKTIG GJELD I SAMEIE	933-	11.099-
	SUM KORTSIKTIG GJELD	1.943.097-	1.857.653-
19	DISPONIBLE MIDLER	32.026-	525.463

USBL 2.04.93 RAPPORT: NYD2B SIDE 2
 12:43:44 DENNE PERIODE: 1292
 /2 0901 Badebakken

BELØP SALDO
 1992 1991


LANGSIKTIGE BELØP

20	ANLEGGSMIDLER		
	TOMT/GRUNN	4.619.994	4.619.994
	BOLIGEIENDOM	80.218.522	80.437.920
	ANDELER I SAMEIER/PARK.ANL.	165.123	214.124
	SUM ANLEGGSMIDLER	85.003.639	85.272.037
21	LANGSIKTIG GJELD		
22	PANTELÅN - HUSBANK	40.460.000-	40.460.000-
	PANTELÅN - IKKE HUSBANK	3.600.000-	3.600.000-
23	ANNEN LANGSIKTIG GJELD	1.800-	1.800-
4	ANDEL GJELD I SAMEIER/FELLESANL.	0	219.398-
	SUM LANGSIKTIG GJELD	44.061.800-	44.281.198-
14	INNSKUDDSKAPITAL	40.823.129-	41.346.000-
	ANDELSKAPITAL	8.400-	8.400-

LIGNINGSVERDI - EIENDOM: 18.777.883
 PANTSIKRET GJELD: 84.883.129-
 GARANTIANSVAR:

Oslo, den 31. des 1992/

BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG


 Kjell Jakobsen
 Kjøst. Direktør

I styret:
 Ellen Overgaard /s/
 Tore Igelkjøn /s/
 John Rune Kvate /s/

USBL 1.04.93 RAPPORT: NOTER/G9996 SIDE 1
14:07:39 DENNE PERIODE: 1292

0901 Badebakken

NOTER TIL DRIFTSOVERSIKTEN

1992 1991

NOTENUMMER: 1) TAP - LEIEINNTEKTER	1992	1991
Tap leieinntekter *)	238.159	4.444
Avsett til leietap	100.000	0
Tap leie - bil/park.plasser	0	1.200
SUM TAP - LEIEINNTEKTER	338.159	5.644

*) Tapene skriver seg fra to leiligheter, som borettslaget til slutt kjøpte selv på tvangsauksjon i juli 1992. All skyldig leie er dermed ført som tap (gjelder leie fra flere år tilbake). Leilighetene leies nå ut.

NOTENUMMER: 2) ANDRE LEIEINNTEKTER	1992	1991
Utleie av fellesrom	1.155-	
SUM ANDRE LEIEINNTEKTER	1.155-	

NOTENUMMER: 3) ANDRE DRIFTSINNTEKTER	1992	1991
Kro Produksjon (ref.maling uthus)	2.056-	
SUM ANDRE DRIFTSINNTEKTER	2.056-	

NOTENUMMER: 4) ANDEL INNTEKTER/KOSTNADER OG EIENDELER/GJELD SAMEIE
Borettslaget er medeier i Bjølsen Serviceentral med en eierandel på 24,5%.
De bokførte beløpene framkommer i regnskapet slik:

	Bjølsen Serviceentral 100 %	Badebakken 24,5 %
Driftsinntekter	79.962-	19.591-
Renteinntekter	2.161-	529-
Driftskostnader (Netto kostnad)	960.913	235.424 215.304)
Omløpsmidler	256.413	62.821
Kortsiktig gjeld	3.808-	933-
Anleggsmidler	673.974	165.123
Langsiktig gjeld	895.500-	219.398-*

* Dette beløpet er i 1992 ført mot eiendommens verdi i borettslaget. Laget har her en gjeldspost og en fordring som er like stor: andel av innskudd i serviceentralen (gjeld) tilsvarer innbetalt innskudd (fordring) i serviceentralen.

NOTENUMMER: 5) RENTEINNTEKTER	1992	1991
Renteinnt. i mellomregning	89.921-	83.109-
Andre renteinntekter	30.552-	0
Renteinntekter husleie	33.903-	35.277-
SUM RENTEINNTEKTER	154.376-	118.386-

NOTENUMMER: 6) KONTINGENTER	1992	1991
Kontingenter USBL/NBBL	20.186	19.320
SUM KONTINGENTER	20.186	19.320

NOTENUMMER: 7) ENERGIKOSTNADER	1992	1991
Varmtvann	90.182	96.632
Gårdsllys	53.362	62.927
Vaskeri	6.160	9.416
Heiser	1.879	1.941
Garasje	39.633	38.087
SUM ENERGIKOSTNADER	191.216	209.003

NOTENUMMER: 8) KOMMUNALE AVGIFTER *)	1992	1991
Renholdsavgift	44.004	135.934
Vannavgift	36.287	46.970
Kloakkavgift	84.482	109.480
Feier	177	178
Eiendomsskatt	120.210	896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	285.161	293.457

*) 1992-tallene inneholder også refusjon av for mye betalte avgifter for tidligere år, da det ble avdekket at borettslaget er avregnet for avgifter til naboeiendom Bergensgt.47 fra 1989-91.

NOTENUMMER: 9) REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	1992	1991
Elektrikerarb. (branntetting tavlerom 9.960)	14.333	6.888
Rørleggerarbeid (utekran, termostat mm)	2.913	2.852
Glassarbeid	3.278	0
Fasadearbeid (silikon, sement)	464	0
Grøntanlegg (heller, planter, jord)	5.427	1.075
Lekeplasser (husker, sandkasse)	16.948	6.487
Rep. garasjeporter	1.080	0
Materialer (hovedsakelig låser/nøkler)	9.652	10.929
Annet vedlikehold	0	2.523
Vaskerianlegg	162	5.639
Ventilasjonsanlegg (justering 13.440)	16.440	918
Heiser (herav serviceavtale 12.062)	22.613	21.737
Egenandel forsikringssaker	0	1.500
SUM REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	93.310	60.548

NOTENUMMER: 10) ANDRE DRIFTSKOSTNADER	1992	1991
Juridisk/teknisk honorar (INBY mm)	3.129	24.165
Andre honorarer (Sandb.3.782, auksj.hon 9.425)	14.707	0
Renhold (byrå etc.)	0	236
Containerleie/-tømming	1.082	1.956
Avgift for radio og TV anlegg	27.086	43.686
Værktøy og driftsmateriell	159	0
Kontorrekvisita	15	0
Porto	432	128
Kopiering	832	801
Andre driftskostnader (byskrivergebyr mm)	750	27.211
Andre transport-/bilkostnader	0	495
Møtevirksomhet	80	0
Kurs for styrerepresentanter	0	4.200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	48.272	102.878

NOTENUMMER: 11) PANTEGJELDSRENTER	1992	1991
Pantegj.rente Husbank	3.318.439	2.913.598
Pantgj.rente ikke husbank	401.392	414.000
SUM PANTEGJELDSRENTER	3.719.831	3.327.598

NOTENUMMER: 12) ANDRE RENTEKOSTNADER	1992	1991
Prov./gebyrer (leil.kjøp/prov. banklån mm.)	12.768	15.456
SUM ANDRE RENTEKOSTNADER	12.768	15.456

NOTENUMMER: 13) ENDRING VARIGE DRIFTSMIDLER
 Reduksjon eiendommen tilsvarer laget's andel av
 innskudd services.(se note 4) 219.398
 Reduksjon anl.midler sameie (traktor) 49.000
 SUM ENDRING VARIGE DRIFTSMIDLER 268.398

NOTENUMMER: 14) ENDRING INNSKUDDSKAPITAL
 Nedskrevet innskudd på usolgt leilighet (0015), som nå står med ubetalt
 innskudd under debitorer med kr 1.000.

NOTENUMMER: 15) DEBITORER
 Ubetalt innskudd leilighet 0015 (se note 14) 1.000
 SUM DEBITORER 1.000

NOTENUMMER: 16) LEILIGHETER I EGET EIE
 Borettslaget har kjøpt leil. 0016 og 0084 på tvangsauksjon. Kjøpesummen er
 ført som leietap (se note 1), og leilighetene står nå med en verdi på
 kr 1.000 hver. Evt. salgssum utover bokført verdi vil bli ført som gevinst
 det året leilighetene selges.

NOTENUMMER: 17) KREDITORER
 Håndkasse 686-
 SUM KREDITORER 686-

NOTENUMMER: 18) AVSETNINGER FRA BYGGEREGNSKAPET
 Det har heller ikke i 1992 blitt noen avklaring mht. borettslagets
 forpliktelse til å opparbeide vei. Avsetningen kan komme til å bli redusert
 når saken avklares, men en har ikke funnet det riktig å endre den på det
 nåværende tidspunkt.

NOTENUMMER: 19) DISPONIBLE MIDLER
 Husleietap på to leiligheter (som for en stor del skriver seg fra tidligere
 år) samt nedskrivning av innskuddet på den usolgte leiligheten gav et drifts-
 underskudd i 1992 som gir negative disponible midler pr 31.12.92 på kr 32.000.
 Så lenge laget har stående en avsetning fra byggesaken på kr 900.000 under
 kortsiktig gjeld, har laget allikevel ingen betalingsproblemer.
 De tre leilighetene borettslaget eier leies ut og dekker løpende husleie til
 borettslaget. Budsjettet for 1993 gir med dagens husleier et underskudd på
 kr 91.000, som vil svekke borettslagets økonomi ytterligere.
 Så lenge en kan anta at avsetningen fra byggesaken er høyere enn de faktiske
 kostnader vil bli, og at en evt. kostnad først vil komme til utbetaling en
 stund etter at veisaken er avklart, er det forsvarlig å ikke øke leiene
 ytterligere i 1993.

NOTENUMMER: 20) ANLEGGSMIDLER
 Tomt/grunn: Kostpris ved kjøp av tomta. Areal 5.479 m2, Gnr.222 bnr.142.

Boligeiendom: Kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1988. Skattetakst
 for eiendommen er kr 20.035.000.

Andeler i sameier/park.anlegg: Borettslagets andel av anleggsmidlene i
 Bjølsen Servicesentral (se note 4).

Forsikring: Borettslagets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseier-
 forsikring med bygningskasko i UNI Storebrand. Polisnr. 30611 79.

Pantstillelser: Borettslagets eiendommer er stilt som sikkerhet for pante-
 sikret gjeld.

NOTENUMMER: 21) LANGSIKTIG GJELD

	Opprinne- lig gjeld	Avdrag bet.1992	Langsikt. gjeld 31.12.92	Avdrag 1993	Renter/ bet% 31.12. 1992
1.Husbanken	10.000.000	0	10.000.000	0	9.0
2.Husbanken	13.000.000	0	13.000.000	0	9.0
3.Husbanken	13.460.000	0	13.460.000	0	9.0
4.Husbanken	4.000.000	0	4.000.000	0	8.0
5.Kreditkassen	3.600.000	0	3.600.000	0	12,5
Sum langsiktig gjeld			44.060.000		

Vilkår for laget's lån:

1.-3. Lån til oppføring fra 1988. Ny topprente på disse lånene er 10% (redusert
 fra 11%). Topprente nås 1.termin 1994. Fra 1.termin 1997 skal det betales
 avdrag etter følgende plan:

2% avdrag i 5 år
 4% avdrag i 6 år
 6% avdrag i 11 år

Lånene vil være nedbetalt i år 2019.

4. Lån til oppføring fra 1989. Samme vilkår som for lån 1-3. Avdragene
 starter 2.termin 1997. Lånet vil være nedbetalt i år 2019.

5. Lån til oppføring fra 1989. Lånet er avdragsfritt fram til 1.3.95.
 Deretter betales avdrag halvårlig à kr 72.000. Lånet vil være nedbetalt
 i år 2020.

NOTENUMMER: 22) ANNEN LANGSIKTIG GJELD
 Depositum bilplass 1.800-
 SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD 1.800-

NOTENUMMER: 23) LEILIGHETSOPPLYSNINGER

Andelens størrelse er kr 100 for samtlige leilighetstyper.

ANT. ROM	KOSTPRIS	OPPRINNELIG INNSKUDD	AND. RESTGJELD PR. 31.12.92	HUSLEIE PR. 1.1.93
60m2/2	CA. 688.400	319.000,-	CA. 354.000,-	3.473,-
63m2/2	CA. 723.800	335.000,-	CA. 373.000,-	3.652,-
60m2/2*	CA. 747.600	394.000,-	CA. 385.000,-	3.773,-
63m2/2*	CA. 783.100	410.000,-	CA. 403.000,-	3.952,-
69m2/2	CA. 793.100	367.000,-	CA. 408.000,-	4.002,-
72m2/2	CA. 832.000	386.000,-	CA. 428.000,-	4.199,-
72m2/2	CA. 832.000	396.000,-	CA. 428.000,-	4.199,-
69m2/2 *	CA. 852.300	442.000,-	CA. 439.000,-	4.300,-
74m2/2	CA. 860.700	398.000,-	CA. 443.000,-	4.343,-
72m2/2 *	CA. 891.300	461.100,-	CA. 459.000,-	4.497,-
74m2/2 *	CA. 920.000	473.000,-	CA. 474.000,-	4.642,-

ANT. ROM	KOSTPRIS	OPPRINNELIG INNSKUDD	AND. RESTGJELD PR. 31.12.92	HUSLEIE PR. 1.1.93
77m2/3	CA. 971.000	450.000,-	CA. 500.000,-	4.898,-
85m2/3	CA. 978.000	453.000,-	CA. 503.000,-	4.933,-
77m2/3	*CA.1.029.900	525.000,-	CA. 530.000,-	5.197,-
85m2/3	*CA.1.036.600	528.000,-	CA. 534.000,-	5.230,-
93m2/3	CA.1.075.600	498.000,-	CA. 554.000,-	5.427,-
93m2/3	*CA.1.134.800	573.000,-	CA. 584.000,-	5.727,-
101m2/3	CA.1.167.000	541.000,-	CA. 601.000,-	5.888,-
102m2/4	CA.1.178.700	546.000,-	CA. 607.000,-	5.947,-
102m2/4	CA.1.183.800	548.000,-	CA. 610.000,-	5.974,-
103m2/4	CA.1.187.400	550.000,-	CA. 611.000,-	5.991,-
101m2/3*	CA.1.226.100	616.000,-	CA. 631.000,-	6.187,-
102m2/4*CA.	1.238.000	621.000,-	CA. 637.000,-	6.247,-
102m2/4*CA.	1.243.100	623.000,-	CA. 640.000,-	6.272,-
103m2/4*CA.	1.246.300	625.000,-	CA. 642.000,-	6.288,-
103m2/4*CA.	1.246.300	635.000,-	CA. 642.000,-	6.288,-

*) Garasje følger leil. Opprinnelig innskudd er inkl. garasjeinnskudd på kr 75.000.

Husleiene er inkl. varmt vann.
Husleiene ble økt med 7% fra 1.1.93.

Maksimalpriser/grunnpriser

Maksimalpris/grunnpris ved omsetning av leilighet i borettslaget gjelder de første 7 årene. Da markedspris på leilighetene vil ligge langt under maksimalprisene, er disse ikke oppgitt. De fås ved henvendelse til forretningsfører USBL eller borettslagets styre.

LIGNINGSMESSIG FORDELING

Fra og med 1992 er ikke lenger borettslaget eget skattesubjekt. Dette betyr at renteinntekter/utgifter, disponible midler, gjeld og likningsverdi fordeles ut på hver enkelt andelseier til bruk i de respektives personlige selvangivelse. Hver enkelts andel av lagets husleie fra leilighetene er brukt som fordelingsnøkkel.
Oppgave for 1992 ble sendt andelseierne i januar -93.

Netto rentekostnad for hver enkelt andelseier i borettslaget var for 1992 på ca. 76 % av innbetalt husleie i 1992. (Da er det ikke tatt hensyn til prosentinntekt av boligen, bare rentefradraget.)

---000---

BUDSJETT 1993

Budsjettet for 1993 står i høyre tallkolonne på første side i regnskapet. Det er satt opp ut fra kjente endringer av avgifter og kapitalkostnader samt styrets vurdering av vedlikeholds-kostnader. Budsjettet vil gi en reduksjon av disponible midler på kr. 91.000.

Leieinntekter

Leieinntektene er oppsatt ut fra nåværende leier på årsbasis.

Tap - leieinntekter

Budsjettet beløp svarer til bokført tap på en leilighet i januar 1993.

Folketrygd

Det betales 14,3 % arbeidsgiveravgift av all utbetalt lønn og styrehonorar.

Styrehonorar

Det er beregnet en økning på ca. 3 % i forhold til fjoråret.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er beregnet å bli ca. 3 % høyere i 1993 enn i 1992.

Revisjonshonorar

Det er beregnet en økning på 3 % i revisjonshonoraret.

Kontingenter

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

Forsikringspremie

Premien er forventet øket med ca. 7 %. Økningen vil variere noe fra lag til lag på grunn av økning i naturskadepremien fra 0,10 til 0,17 promille av forsikringsverdien.

Energikostnader

Denne budsjettpost dekker lagets utgifter til elektrisitet .

Elektrisitetsprisene er endret på grunn av økt moms og el.-avgift til staten. Dette gir en økning pr. KWH med ca. 3 % i forhold til 1992.

Kommunale avgifter

De enkelte kommunale avgifter er vedtatt som følger i forhold til 1992:

Vannavgift	+ 2,25 %
avløpsavgift	+ 2,25 %
Renholdsavgift	+ 2,25 %
Feieravgift	+ 2,25 %
Eiendomsskatt **)	-50 - + 10 %

**) Eiendomsskatten i Oslo er vedtatt endret. Skattesatsen er økt til 7 promille av skattetaksten samtidig som det er innført et bunnfradrag på kr. 28.000,- pr. leilighet. Eiendomsskatten vil øke med ca kr 3.500 fra 1992 til 1993.

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.

Pantegjeldsrenter

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overenstemmelse med gjeldende vilkår. Se forøvrig note nr. 21) i driftsoversikten.

Endring pantelån Husbank/annen langsiktig gjeld

Avdrag er budsjettetert i henhold til gjeldene lånevilkår. Se forøvrig note nr. 21) i driftsoversikten.

Husleieregulering

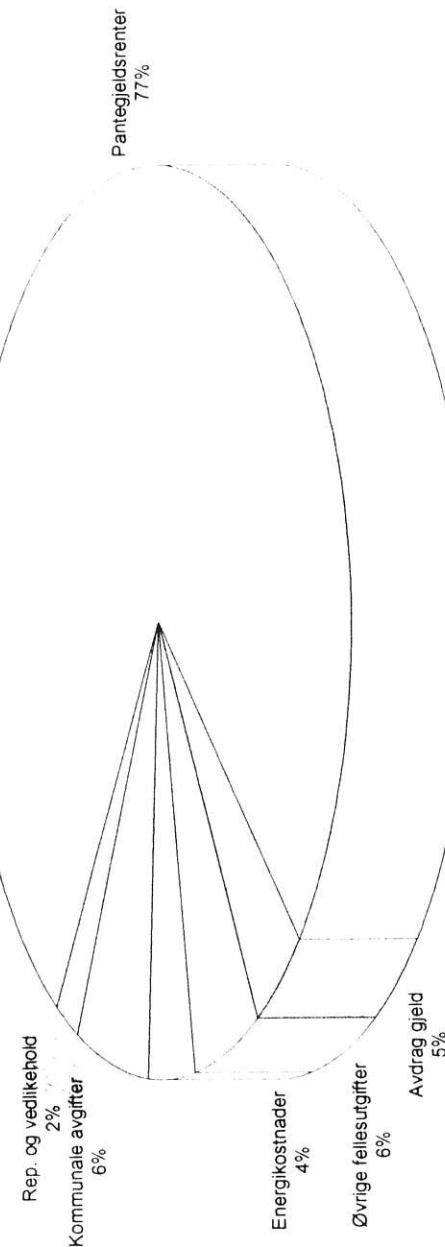
Såfremt laget ikke planlegger vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjetttramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere leiene fra 1.7.93. (Se forøvrig kommentarene i note 19 til regnskapet.)

Oslo den 31. desember 1992 / 2. april 1993

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget USBL
Forvaltningsområdet

Elisabeth Sæther
Elisabeth Sæther
Driftssekretær

BORETTSLAGET BADEBAKKEN - HVA HUSLEIEN GIKK TIL I 1992



VEDLEGG
TIL BORETTSLAGETS REGNSKAP FOR 1992

* BJØLSEN SERVICESENTRAL

Å r s m e l d i n g

R e g n s k a p

BOLIGBYGGELAGET USBL
Storgt. 49 - Tlf. 22 20 05 35
0182 OSLO 1

S A M E I E N E P Å B J Ø L S E N

STYRETS ÅRSMELDING FOR PERIODEN 1992-93

Styret har bestått av:

Helene Ofrim		Leder
Helene Altinius-Nilsen	Opsahlgården	Nestleder
Per Eriksen	Japan	Sekretær
Bjørn Herheim	Olsengården	Økonomiansvarlig
Hans Kristian Volstad	Turtergården	Garasjeansvarlig
Bård Kanstad	Grønnegården	Kontakt for andre sameier/ borettslag
Aage Per Reme	Badebakken	

Sameiestyret har som ansvarsområde å administrere driften av 3 sameier:

1. Sameiet Bjølsen vaktmestertjeneste har som formål å drive vaktmester-/beboertjenester for tilknyttede sameier. Sameiet står for drift og forvaltning av Bjølsen Servicesentral. Vaktmestertjenesten er eiet av Sameiet for USBLs Servicesentral-Bjølsen (som består av de seks USBL-lagene) samt Sameiet Sarpsborggt. 16, Larviksgt. Vel, Brochmannsgt. 6 og Kirkens Bymisjon. Vaktmestertjenesten har en fast serviceavtale med UNGBO.
2. Sameiet for USBLs Servicesentral-Bjølsen har som formål å organisere og drive servicesentral som samordner vaktmester-/beboertjenester for tilknyttede borettslag. Sameiet eies av borettslagene Japan, Opsahlgården, Olsengården, Turtergården, Grønnegården og Badebakken. UNGBO er ikke tilknyttet som medeier i servicesentralen, men har betalt inn et innskudd på kr. 40.000,-.
3. Garasjesameiet har som formål å eie og forvalte garasjeanleggene i Turtergården, Olsengården og Japan. Sameiet eies av borettslagene Turtergården, Opsahlgården, Olsengården, Grønnegården og Japan.

-- o000o --

Sameiet har i perioden avholdt styremøte en gang pr. mnd. Leder har i tillegg ukentlig kontakt med vaktmestrene ved sentralen.

ARBEIDSFORHOLD/SITUASJON VED SERVICESENTRALEN

Vi har to faste vaktmesterstillinger ved sentralen. Arild Hoffsbakken har vært ansatt siden 1987 og Jon Arild Sæther fra høsten -91. Bjørn Hagen er ansatt som hjelpearbeider 30 timer pr. uke. Lønnsutgiftene til Bjørn Hagen dekkes av arbeidskontoret. I tillegg til vanlige vaktmesteroppgaver utføres en del vedlikeholdsarbeid for borettslagene. Oversikt over utført vedlikeholdsarbeid står i årsmeldingen til det enkelte borettslag.

ØKONOMI

Servicesentralens regnskap viser totale kostnader på ca kr 961.000, mot budsjettet kr 907.000. Kjøp av traktor til kr 200.000 fra tidligere år ble kostnadsført i sin helhet i 1992 (ikke budsjettet). Pga lave driftskostnader forøvrig, samt høyere driftsinntekter enn budsjettet, ble nødvendig tilskudd fra eierne allikevel bare ca kr 17.000 høyere enn forutsatt i 1992.

Inntekter fra tilknyttede sameiere:

Brochmannsgt. 6: kr. 50.000,- pr. år. Kontrakten går på vanlig vaktmestertjeneste og trappevask.
Larviksgt. Vel: kr. 14.700,- for snørydding og feiing.
Kirkens Bymisjon kr. 6.825,- for snørydding av parkeringsplass.
Sameiet Sarpsborggt.16: kr. 6.000,- for gressklipping og snørydding.
UNGBO: kr. 9.000,- for vanlig vaktmestertjeneste.
UNGBO-leilighetene ligger i Japan og Turtergården.

GARASJESAMEIET

Sameiet har fortsatt store problemer med utleie av garasjeplasser. Forskjellige tiltak har vært vurdert. Imidlertid ser det ut til at det eneste som hjelper er snø.

Det har vært registrert noen tilfeller av tyvparkering i garasjene. Styret vil bedre kontrollen ved at vaktmesterne og styret jevnlig sjekker garasjene og foretar borttauing av uvedkommende.

ØKONOMI

Tilskuddet fra eierne i 1992 ble på ca kr 1.147.000, mot budsjettet kr 935.000. Samtidig er en avsetning i garasjesameiet fra 1991 tilbakeført og inntektsført i borettslagene med ca kr 396.000, slik at netto kostnader ble ca kr 751.000, eller ca 20% lavere enn budsjett.

Rentenedgangene på lånet i Kreditkassen hhv. 1.2., 1.4. og 14.5.93 har redusert den nominelle renta fra 13,45% ved årsskiftet til 11,9% p.a. fra 14.5.93. Slike svingninger i rentenivået gir store utslag for garasjesameiet, da ca 60% av kostnadene er renter.

UTBEDRING/SKADER

I Olsengården sliter vi fortsatt med vannlekkasje i garasjen. Lekkasjen i Japan ble utbedret høsten -92.

MASKINPARKEN

Sameiet har en velutstyrt maskinpark som vedlikeholdes meget tilfredsstillende. Utgifter til reparasjoner er små. Vi har heller ikke foretatt større investeringer ved sentralen.

Sameiet vil takke alle samarbeidspartnere og ønsker kommende styre lykke til med arbeidet.

Oslo, 3.4.93
for Sameiestyret

Helene Ofrim /s/


**Forum Touche Ross
Statsautoriserte Revisorer ANS**

 Palestredet 25c
 Postboks 5945 Heggdehaugen
 0308 Oslo

 Foretaksnr. 942561389
 Revisornr. 942561389
 Telefon 22 46 17 70
 Telefaks 22 56 88 55
 Telex 26 871 Tross

Til årsmøte i Bjølsen Servicesentral

REVISJONSBERETNING FOR 1992

Vi har revidert årsoppgjøret for Bjølsen Servicesentral for 1992. Årsoppgjøret, som består av årsberetning, driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noter er avgitt av Servicesentralens styre og forretningsfører.

Vår oppgave er å granske selskapets årsoppgjør, regnskaper og behandlingen av dets anliggender for øvrig.

Vi har utført revisjonen i henhold til gjeldende lover, forskrifter og god revisjonsskikk. Vi har gjennomført de revisjonshandlinger som vi har ansett nødvendige for å bekrefte at årsoppgjøret ikke inneholder vesentlige feil eller mangler.

Etter vår mening er årsoppgjøret gjort opp i samsvar med lovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

 Oslo, 12. mai 1993
FORUM TOUCHE ROSS

 Lorentz Rufen
 statsautorisert revisor

 USBL 5.02.93 RAPPORT: NYD2/G9997
 8:07:48 DENNE PERIODE: 1292
 0010 Bjølsen service-sentral

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

	BELØP 1992	BELØP 1991	BUD 1992	BUD 1993
DRIFTSINNTEKTER:				
TILSKUDD FRA EIERNE	878.791-	794.602-	862-	673-
1) ANDRE DRIFTSINNTEKTER	79.961-	25.416-	45-	86-
RENTEINNTEKTER	2.284-	8.495-	0	0
SUM INNTEKTER	961.036-	828.512-	907-	759-
DRIFTSKOSTNADER:				
LØNNINGER OG FERIEPENGER	435.608	400.025	514	425
FOLKETRYGD (ARB.GIVERAVG.)	80.065	86.416	94	71
2) ANDRE PERSONALKOSTNADER	6.164	7.338	0	4
STYREHONORAR	40.000	40.000	42	42
FORRETNINGSFØRERHONORAR	54.590	52.428	55	57
REVISJONSHONORAR	8.800	8.400	10	10
FORSIKRINGER	4.904	5.373	5	5
3) REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	35.573	74.727	27	35
4) ANDRE DRIFTSKOSTNADER	295.209	153.380	160	110
ANDRE RENTEKOSTNADER	123	426	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	961.036	828.512	907	759
DRIFTSRESULTAT 1992	0	0	0	0

USBL 4.02.93 RAPPORT: NYD2B/G9996
15:17:03 DENNE PERIODE: 1292

1

0010 Bjølsen service-sentral

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 1992	SALDO 1991
KORTSIKTIGE BELØP:		
KASSE, BANK, POSTGIRO	3.000	3.000
DEBITORER	0	6.000
TILGODE AV USBL	257.609	75.410
SUM OMLØPSMIDLER	260.609	84.410
5) KREDITORER		
SKATTER/FOLKETRYGD/FERIEPENGER	0	39.158-
SUM KORTSIKTIG GJELD	8.004-	31.805-
DISPONIBLE MIDLER	252.605	52.605
LANGSIKTIGE BELØP:		
LANGSIKTIGE FORDRINGER (VAKTM.LEIL.)	0	146.900
MASKINER OG UTSTYR (TRAKTOR)	0	200.000
SERVISESENTRALEN/VAKTM.LEIL.	673.974	527.074
SUM ANLEGGSMIDLER	673.974	873.974
6) INNSKUDD FRA EIERNE		
SUM LANGSIKTIG GJELD	895.500-	895.500-

Oslo, den 31. des 1992/5.februar 1993

BBU UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

Kjell Jakobsen
Kjell Jakobsen
Konst. direktør

I styret:

Helene Ofrim /s/
Per Eriksen /s/
Bård Kanstad /s/
Bjørn Herheim /s/

BOLIGBYGGELAGET USBL
Storgt. 49 - Tlf. 22 20 05 35
0182 OSLO 1

N9993/BRL/0010/LOVANN

0010 - BJØLSEN SERVICESENTRAL

NOTER TIL DRIFTSOVERSIKT 1992

1) Kopieringsinntekter	kr.	3.204,00
Kontortjenester (adm. p-plasser)	kr.	7.800,00
Tilskudd vaktmesterlønn (arb.kontoret)	kr.	9.000,00
Vaktmestertjen./snørydding:		
Brochmannsgt. 6 (3.8.-31.12.)	kr.	20.417,00
UNGBO		
Sarpsborggt. 16	kr.	6.000,00
Kirkens Bymisjon 1991/92	kr.6.825,-	
1992/93 1/4	kr.1.706,-	
	kr.2.046,45	
Ansvar-Varde	kr.	1.670,00
Larviksgt. 8	kr.	1.670,00
Larviksgt.	kr.	3.341,00
Betlehemsheimen brl.	kr.	3.341,00
Bergensgt. Hybelhus	kr.	3.800,55
Div inntekter	kr.	140,50
SUM ANDRE DRIFTSINNTEKTER	kr.	79.961,50
2) Gruppeforsikring		
Arbeidstøy	kr.	1.679,60
Andre sosiale kostnader	kr.	1.674,30
SUM ANDRE PERSONALKOSTNADER	kr.	2.810,10
3) Elektr.utstyr (lyspærer)	kr.	148,10
Rørleggermateriell	kr.	1.104,50
Veier/p-plasser (skilt)	kr.	645,60
Materialer	kr.	26.230,15
Avtrekksvifte	kr.	4.032,00
Andre rep. (dørpumpe, m.m.)	kr.	3.412,90
SUM REP./VEDLIKEHOLD	kr.	35.573,25
4) Honorarer (advokat/USBL)		
Husleie (servicecentralen + 2 park.pl.)	kr.	925,00
Containerleie/tømming	kr.	32.582,00
Driftskostnader traktor	kr.	759,20
Verktøy og driftsmateriell	kr.	1.837,40
2 stk. "walkie-talkie"	kr.	2.817,15
Person søker/tlf./tlf.svarer	kr.	10.800,00
Drift/vedl.hold kontormaskiner	kr.	4.113,00
Porto	kr.	3.090,00
	kr.	468,30

Telefonkostnader	kr. 21.292,78
Bilgodtgjørelse/andre transportkostn.	kr. 4.149,00
Møtevirksomhet	kr. 657,00
Diverse kostnader	kr. 1.686,10
Skadedyrbekj. (Rentokil)	kr. 10.032,00
Kostnadsført traktor (anskaff. 1989)*	kr. 200.000,00
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	kr. 295.208,93

* Traktoren har stått som anleggsmidler (=formue). Da det ikke føres avskrivninger, og formue nå fordeles på borettslaverne, er traktoren kostnadsført i sin helhet i 1992. Dermed er også likviditeten i sameiet bedret, da overføringene i 1992 også dekket kjøpet av traktoren.

5) Grønnegården borettslag (husleie)	kr. 4.196,00
TBK	kr. 2.988,00
Arild Hoffsbakken	kr. 820,00
SUM KREDITORER	kr. 8.004,00
6) Vaktm.leil. (Grønneg.oppr.innsk.l.0016)	kr. 146.900,00
Serviceentralen (kostpris)	kr. 527.074,00
SUM ANLEGGSMIDLER *	kr. 673.974,00

* Reduksjon fra 1991 skyldes at traktoren stod som formue, men er kostnadsført i 1992. Se note 4.

5.2.93/Sæther

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

X9998/BRL/0502/SATELL

BJØLSEN SERVICESENTRAL - ANLEGG 0010

Fordeling av drift og eiendeler/gjeld 1992

	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 kto.38800	79.961,50	10.315,03	12.633,91	16.392,10	11.194,60	9.835,26	19.590,6
Renteinntekter kto.71800	2.160,60	278,72	341,38	442,93	302,49	265,76	529,3
Driftskostnader kto.68800	960.912,71	123.957,74	151.824,21	196.987,11	134.527,78	118.192,26	235.423,6
Omløpsmidler kto.13800	256.412,64	33.077,23	40.513,20	52.564,59	35.897,77	31.538,75	62.821,10
Kortsiktig gjeld kto.24800	3.808,00	491,23	601,66	780,64	533,12	468,38	932,96
Anleggs midler kto.18810	673.974,36	86.942,69	106.487,95	138.164,74	94.356,41	82.898,85	165.123,72
Langsiktig gjeld	895.500	115.520,00	141.489,00	183.578,00	125.370,00	110.147,00	219.397,50

(Ført mot eiendommen i borettslagene - står ikke lenger som andel gjeld i sameiet. Lagene har både en fordring og en gjeldspost her som er like stor - netto 0.)

Netto kostnader 878.790,61
(Budsjettert kostnader 862.000)

Oslo, 14.01.1993
USBL/SÆTHER