

FORRETNINGSFØRER

BOLIGBYGGELAGET



Kontoradresse: STORGT. 49

Postadresse: POSTBOKS 4784 SOFIENBERG, 0506 OSLO

Telefon: 22200535



INNKALLING TIL ORDINÆR

**GENERALFORSAMLING
1994**

I BORETTSLAGET
BADEBAKKEN



Årsmelding * Driftsoversikt

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks. ved salg av leiligheten

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Til borettsshaverne: Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag.

Tid: Tirsdag 26. april 1994 klokken 19.00.

Sted: Fellesrommet, Maridalsveien 242.

Saksliste:

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

1. Konstituering:
 - 1.1 Valg av møteleder.
 - 1.2 Valg av sekretær.
 - 1.3 Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
 - 1.4 Opptak av navnefortegnelse.
 - 1.5 Godkjenning av sakliste.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret:
 - 3.1 Driftsoversikt 1993.
 - 3.2 Budsjett 1994.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
5. Godtgjørelse for styret og revisor.
6. Andre saker:
 - 6.1 Forslag til henstilling til NBBL om individuell nedbetaling av gjeld.
 - 6.2 Forslag til endring av plassen mellom Maridalsveien 234, 236, 238 og 240.
7. Valg:
 - 7.1 Valg av to medlemmer til styret.
 - 7.2 Valg av fem varamedlemmer til styret.
 - 7.3 Valg av to delegater og to varadelegater til USBL's generalforsamling.
 - 7.4 Valg av valgkomitè.

Oslo den 7. april 1994

Styret Badebakken borettslag

Styrets innstilling til sakene som skal behandles på generalforsamlingen:

1. **Konstituering:** Styrets innstilling til de enkelte postene vil bli fremlagt på generalforsamlingen.
2. **Årsmelding fra styret:** Årsmeldingen følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning.
3. **Årsoppgjøret:** Driftsoversikt for 1993 med oversikt over eiendeler og gjeld pr 31. desember 1993, budsjett for 1994, kommentarbrev fra USBL's forvaltningsområde og revisors beretning følger vedlagt.
 - 3.1 **Forslag til vedtak:** Driftsoversikten for 1993 viser en reduksjon i driftsmidler på kroner 141.524, og anbefales godkjent. Fra revisor bekreftes det i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har, er medtatt i den fremlagte driftsoversikten.
 - 3.2 **Budsjett for 1994:** Budsjettet anbefales tatt til orientering.
4. **Spørsmål om ansvarsfrihet for styret:** Styret foreslås meddelt ansvarsfrihet.
5. **Godtgjørelse for styret og revisor:** Styret foreslår at det utbetales til kroner 28.000 til godtgjørelse for styreåret 1993-1994. Revisors honorarnota refereres og anbefales godkjent.
6. **Andre saker:**
 - 6.1 Forslag til henstilling til NBBL om individuell nedbetaling av gjeld fra Otto Knag forelegges generalforsamlingen uten noen anbefaling fra styret.
 - 6.2 Forslag til endring av plassen mellom Maridalsveien 234, 236, 238 og 240 fra Tom Austad forelegges generalforsamlingen uten noen anbefaling fra styret.
7. **Valg:** Valgkomitèens innstilling blir lagt frem på generalforsamlingen.
 - 7.1 Valg av to medlemmer til styret.
 - 7.2 Valg av fem varamedlemmer til styret.
 - 7.3 Valg av to delegater og to varadelegater til USBL's generalforsamling.
 - 7.4 Valg av valgkomitè.

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Årsmelding juli 1993 - mars 1994

Styret har i denne perioden bestått av:

Gunnar Rongen	Styreleder
John Rune Kvåle	Nestleder
Sissel Elgheim	
Inger Fanebust	Sekretær
Håkon Arvid Lygre	

Varamedlemmer:

Tore Igelkjøn	Gjeldsforhandlingsutvalg
Sverre Myhre Eriksen	
Ellen Øvergaard	
Tom Austad	
Aage Per Reme	Representant i Bjølsen Sameie

Styrets arbeid

Styrets arbeid har i første rekke vært konsentrert om den økonomiske driften av borettslaget. I tillegg har oppfølging av utleieleilighetene og behandling av klagesaker tatt mye tid. I løpet av året har det vært avholdt 9 styremøter. Sissel Elgheim har vært sykemeldt det meste av perioden, og Tom Austad har møtt for henne. Styreleder har fungert som protokollfører, og har holdt løpende kontakt med vaktmester i forbindelse med vedlikehold og reparasjonsarbeid. I perioden har styret gjennomført ett beboermøte og flere samtaler med beboere i forbindelse med klagesaker. Dugnaden som var planlagt høsten 1993, måtte dessverre avlyses på grunn av dårlig vær.

John Rune Kvåle og Gunnar Rongen deltok på USBL's kurs for tillitsvalgte høsten 1993. I tillegg deltok Gunnar Rongen på USBL's kurs i praktisk styrearbeid høsten 1993.

To av de faste representantene, John Rune Kvåle og Sissel Elgheim, samt alle varamedlemene er på valg ved generalforsamlingen.

Økonomi

På grunn av fallet i rentenivået har borettslagets økonomi bedret seg dramatisk. Det var derfor ikke nødvendig å øke husleien for 1994. I overskuelig fremtid bør det derfor ikke være grunn til bekymring for borettslagets økonomi dersom ikke rentenivået igjen øker sterkt, eller vi får store uforutsette utgifter.

Gjeld

Husbankrenten ble betydelig redusert ved årsskiftet fra 9% til 7,5%, noe som alene utgjør ca 600.000 kroner i lavere utgifter årlig for borettslaget eller ca 7.000 kroner pr leilighet. I tillegg har vi f.o.m. 1. januar 1994 fått reforhandlet lånet i Kreditkassen fra et markedslån med en rente på 12,5% til et ordinært lån med flytende rente. I utgangspunktet hadde dette lånet en rente på 8,2%, men fra 14. mars er renten redusert til 7,7%. I alt sparer denne rentereduksjonen oss for ytterligere ca 150.000 kroner årlig.

Gjeldsforhandlingsutvalg

På siste generalforsamling ble vedtatt å opprette et gjeldsforhandlingsutvalg. Etter å ha vært i kontakt med blant annet USBL og advokat Chr. Fr. Wyller, kom utvalget til at det ikke vil være lønnsomt for borettslaget å flytte lånene våre fra Husbanken, eller forsøke å innlede gjeldsforhandlinger med noen av våre kreditorer. Slike utveier ble også stadig mindre aktuelle ut over høsten 1993 ettersom rentenivået til slutt også falt i Husbanken. Gjeldsforhandlingsutvalget er derfor nedlagt.

Husleieutvikling

På grunn av rentefallet ble det heldigvis ikke nødvendig å øke husleien fra 1993 til 1994. Dersom renten holder seg på dagens nivå vil det trolig heller ikke bli nødvendig å øke leien for 1995.

Utleie av leiligheter og garasjeplasser i borettslagets eie

Borettslaget eier nå 5 av 84 leiligheter og 2 garasjeplasser. Av leilighetene ble 1 aldri ble solgt, og de 4 andre er blitt kjøpt på tvangsauksjon. Disse leilighetene leies ut. Styreleder har

stått for utleie av borettslagets leiligheter, i stedet for som tidligere, å overlate dette til firmaet Sandberg. Borettslaget har dessverre måttet ta en del tap, pga Sandbergs manglende rutiner for husleieinnkrevning og dårlige samarbeid med USBL. For spørsmål vedrørende utleieleilighetene eller garasjeplasser, ta kontakt med styreleder.

Tomme leiligheter

Pr i dag er ingen av leilighetene borettslaget eier tomme. De fleste av de tomme leilighetene tilhører Husbanken, og er for salg. Borettslaget taper ikke noe på at disse leilighetene ikke er bebodd, siden Husbanken betaler leien for disse leilighetene.

Forkjøpsrett

Dersom noen av beboerne ønsker å bytte leilighet, er det viktig å være obs på de som bor i borettslaget har forkjøpsrett. Dette innebærer at dersom en leilighet blir solgt, kan beboere fra Badebakken tre inn i det høyeste budet og dermed få leiligheten uten å ha deltatt i budrunden. Beboere som ønsker å bytte leilighet, bør derfor ta kontakt med Husbanken siden banken for tiden selger flere av sine leiligheter i borettslaget.

Vaktmesterne ved Bjølsen Servicesentral har i tillegg til de faste arbeidsbesøkene to ganger i uken, også utført reparasjoner, vedlikehold, snøbrøyting og strøing på en utmerket måte. Vaktmesterne kan treffes på telefon 22-18-31-79 mellom klokken 10 og 11 alle hverdager. Normalt vil vaktmesterne kunne løse, eller svare på henvendelser om de fleste praktiske problemer, som for eksempel lekkasjer eller lignende.

Bomiljø

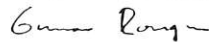
Styret har behandlet alle innkomne klagesaker, og har hatt samtaler med de det har blitt klaget på. Dessverre synes det som om dette ikke hjelper i alle tilfeller. Det er særlig på to områder det kommer klager; støy og trappevask. Styret vil derfor igjen minne om at husordensreglementet gjelder for alle: Det skal være ro i leilighetene og på borettslagets område etter klokken 22.00 om kvelden. Alle leiligheter er også forpliktet til å følge den gjeldende vaskeordningen, uansett hvor rettfærdig eller urettferdig den synes å være. Stadige og vedvarende brudd på husordensreglementet kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

Bygg og anlegg

Utbedringsarbeid av bygningsmessige skader på betongaltanene i Maridalsveien 236 vil bli

satt i gang i løpet av våren. I tillegg begynner det nå å komme stadig flere problemer i forbindelse med de innbyggede verandaene, særlig lekkasjer og utettheter. Styret arbeider med å avklare hvem som har det økonomiske ansvaret for disse problemene. Dersom beboere ønsker å pusse opp og male trappeoppgangen i sitt hus gjennom dugnader, vil styret kunne dekke utgifter til for eksempel maling. Det er da viktig at noen tar kontakt med styret og/eller vaktmester før man setter i gang og gjør større innkjøp, slik at vi unngår at det kjøpes dobbelt opp av ting borettslaget eier fra før eller at det blir kjøpt inn gal type maling.

Oslo, 22. mars 1994



Gunnar Rongen

6.1 Forslag til generalforsamlingen fra Otto Knag, Maridalsveien 238:

"Det henstilles til NBBL om å utarbeide forslag om endringer i reglene for borettslagene og lovendringer som er nødvendige, for at det skal være mulig for den enkelte borettslaver å nedbetale sin del av fellesgjelden i sitt borettslag.

Med det nåværende rentenivå og den forholdsvis høye renten på husbanklån, er gjeldende ordning, som umuliggjør nedbetaling av gjelden for borettslaver, urimelig i forhold til andre som kan tilbakebetale boliglånene sine, og strider mot ideen om at borettslagene skal representere en sosial form for boligbygging. Vi imøteser et svar så snart som mulig til styret for Badebakken borettslag fra NBBL om hva som vil bli gjort i saken."

6.2 Forslag til generalforsamlingen fra Tom Austad, Maridalsveien 236:

"Endring av plassen mellom Maridalsveien 234, 236, 238 og 240:

Jeg foreslår at benkene og sitteplassene erstattes av store blomsterkasser, lignende dem man har foran Maridalsveien 236. Dette vil forhåpentligvis redusere problemene med støy fra fellesarealet i sommerhalvåret."

Forum Touche Ross



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

Foretaksnr.: 947561359
Revisornr.: 947561359
Telefon: 22 46 47 70
Telefaxer: 22 69 89 04
22 56 98 85
Telex: 76 871 Trino n

Til generalforsamlingen i borettslaget Badebakken

REVISJONSBERETNING FOR 1993

Vi har revidert årsoppgjøret for borettslaget Badebakken for 1993 som viser negative disponible midler på kr 173.550,-. 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. Vi har 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 gjort opp i samsvar med lov og forskrifter om årsoppgjør for borettslag og gir et forsvarlig uttrykk for borettslagets stilling pr. 31. desember 1993 og for driften i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapskikk.

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

Oslo, 13. april 1994

FORUM TOUCHE ROSS



Lorentz Rafen
statsautorisert revisor

USBL RAPPORT: NYD2

SIDE 1

/2 0901 Badebakken
DATO 24.03.94 KL 12:19:27
DENNE PERIODE: 1293

DRIFTSOVERSIKT

	BELØP 1993	BELØP 1992	BUD 1993	BUD 1994
DRIFTSINNTEKTER				
HUSLEIEINNTEKTER	5.177.302-	4.839.588-	5.178-	5.168-
LEIEINNTEKTER PARKERINGSANLEGG	9.225-	14.400-	14-	6-
ANDRE LEIEINNTEKTER	0	1.155-	0	0
1) TAP - LEIEINNTEKTER	183.606	338.159	64	0
2) ANDRE DRIFTSINNTEKTER	10.000-	2.056-	0	0
4) ANDEL DRIFTSINNTEKTER SAMEIE	41.638-	19.591-	0	0
3) RENTEINNTEKTER	141.345-	154.376-	80-	30-
4) ANDEL RENTEINNTEKTER SAMEIE	4.620-	529-	0	0
SUM INNTEKTER	5.200.524-	4.693.536-	5.208-	5.204-
DRIFTSKOSTNADER				
LØNNINGER OG FERIEPENGER	0	2.755	0	0
STYREHONORAR	26.685	25.978	27	28
ARBEIDSGIVERAVGIFT	3.816	4.798	5	5
FORRETNINGSFØRERHONORAR	80.178	77.448	81	84
REVISJONSHONORAR	8.200	7.800	8	9
5) KONTINGENTER	19.530	20.186	20	20
FORSIKRINGER	56.982	52.208	56	63
6) ENERGIKOSTNADER	189.125	191.216	200	200
7) KOMMUNALE AVGIFTER	362.996	285.161	363	368
8) REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	64.462	93.310	108	308
9) ANDRE DRIFTSKOSTNADER	124.594	48.272	93	93
4) ANDEL KOSTNADER I SAMEIE	173.571	235.424	165	143
10) PANTEGJELDSRENTER	4.210.774	3.719.831	4.173	3.316
11) ANDRE RENTEKOSTNADER	19.335	12.768	0	12
SUM DRIFTSKOSTNADER	5.340.248	4.777.154	5.299	4.649
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN OG UTBETALINGER	139.724	83.618	91	556-
ENDRING LANGSIKTIGE FORDRINGER/GJELD				
ENDRING VARIGE DRIFTSMIDLER	0	268.398-	0	0
ENDRING INNSKUDDSKAPITAL	0	522.871	0	0
ENDRING ANNEN LANGSIKTIG GJELD	1.800	0	0	0
ENDRING LANGSIKTIG GJELD I SAMEI	0	219.398	0	0
ENDR. LANGSIKTIG FORDRINGER/GJEL	1.800	473.871	0	0
REDUKSJON				
16) DISPONIBLE MIDLER 1993	141.524	557.489	91	556-

USBL RAPPORT: NYD2B

SIDE 1

/2 0901 Badebakken
DATO 24.03.94 KL 12:20:04
DENNE PERIODE: 1293SPESIFISERTE EIENDELER
OG GJELD

	BELØP 1993	SALDO 1992
KORTSIKTIGE BELØP		
KASSE, BANK, POSTGIRO	4.241	2.000
RESTANSE LEIEINNTEKTER	145.357	258.543
12) DEBITORER	1.000	1.000
TILGODE AV USBL	1.765.987	1.584.707
4) ANDEL OMLØPSMIDLER I FELLESANL.	28.216	62.821
13) LEILIGHETER I EGET EIE	4.000	2.000
SUM OMLØPSMIDLER	1.948.800	1.911.072
KORTSIKTIG GJELD		
FORSKUDDSBETALTE LEIER	60.993-	28.614-
14) KREDITORER	811-	686-
PÅLØPNE RENTER	1.151.500-	1.012.242-
15) AVSETNINGER FRA BYGGEREGNSKAPET	900.622-	900.622-
DEPOSITUM	6.000-	0
4) ANDEL KORTSIKTIG GJELD I SAMEIE	2.423-	933-
SUM KORTSIKTIG GJELD	2.122.350-	1.943.097-
16) DISPONIBLE MIDLER	173.550-	32.026-

/2 0901 Badebakken
 DATO 24.03.94 KL 12:20:04
 DENNE PERIODE: 1293


	BELØP 1993	SALDO 1992
LANGSIKTIGE BELØP		
ANLEGGSMIDLER		
17) TOMT/GRUNN	4.619.994	4.619.994
17) BOLIGEIENDOM	80.218.522	80.218.522
4) ANDELER I SAMEIER/PARK.ANL.	165.123	165.123
SUM ANLEGGSMIDLER	85.003.639	85.003.639
LANGSIKTIG GJELD		
18) PANTELÅN - HUSBANK	40.460.000-	40.460.000-
18) PANTELÅN - IKKE HUSBANK	3.600.000-	3.600.000-
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	0	1.800-
SUM LANGSIKTIG GJELD	44.060.000-	44.061.800-
19) INNSKUDDSKAPITAL	40.823.129-	40.823.129-
19) ANDELSKAPITAL	8.400-	8.400-
LIGNINGSVERDI - EIENDOM:	18.777.883	
PANTSIKRET GJELD:	84.883.129-	
GARANTIANSVAR:	0	

Oslo, den 31. des 1993/

I styret:

Gunnar Rongen /s/
 Tom Austad /s/
 John Rune Kvåle /s/
 Inger Fanebust /s/
 Tore Igelkjøn /s/

BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG


 Kjell Jakobsen
 Direktør

USBL RAPPORT: NOTER G9996
 /2 0901 Badebakken
 DATO 17.03.94 KL 13:11:06
 DENNE PERIODE: 1293

	1993	1992
NOTER TIL DRIFTSOVERSIKTEN		
NOTENUMMER: 1 - TAP - LEIEINNTEKTER		
Tap leieinntekter - faktisk tap	83.606	238.159
Avsatt til framtidige tap	100.000	100.000
SUM TAP - LEIEINNTEKTER	183.606	338.159
NOTENUMMER: 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER		
Andre inntekter	0	2.056-
Andre ekstraordinære inntekter (tilskudd bomiljøtiltak - bevilgning fra -91)	10.000-	0
SUM ANDRE DRIFTSINNTEKTER	10.000-	2.056-
NOTENUMMER: 3 - RENTEINNTEKTER		
Renteinnt. i mellomregning	85.452-	89.921-
Andre renteinntekter	0	30.552-
Renteinntekter husleierestanse	55.893-	33.903-
SUM RENTEINNTEKTER	141.345-	154.376-
NOTENUMMER: 4 - ANDEL INNTEKTER/KOSTNADER OG EIENDELER/GJELD I SAMEIE		
Borettslaget er medeier i Bjølsen Servicesentral, der vaktmester-tjenestene utføres av en sentral organisert som et sameie av flere borettslag.. Badebakkens eierandel i sameiet er på 24,5%. Lagets andel av inntekter/kostnader og eiendeler/gjeld framkommer i regnskapet som vedlagte regnskap med årsmelding for sameiet for 1993 viser.		
NOTENUMMER: 5 - KONTINGENTER		
Kontingenter USBL/NBBL	19.530	20.186
SUM KONTINGENTER	19.530	20.186
NOTENUMMER: 6 - ENERGIKOSTNADER		
Elektrisitet/strøm	189.125	191.216
SUM ENERGIKOSTNADER	189.125	191.216
NOTENUMMER: 7 - KOMMUNALE AVGIFTER		
Renholdsavgift	103.927	44.004
Vannavgift	40.502	36.287
Kloakkavgift	94.599	84.482
Feier	188	177
Eiendomsskatt	123.781	120.210
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	362.996	285.161
NOTENUMMER: 8 - REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD		
Div. utbedring -kontorlok. o.l	2.184	0
Malerarbeid	93	0
Elektrikerarb./-utstyr	5.726	14.333
Rørleggerarbeid	0	2.913
Glassarbeid	0	3.278
Fasadearbeid	0	464
Mur/pussing	289	0

Gartnerarbeid(grøntanl.)	11.155	5.427
Sports- og lekeplasser	0	16.948
Rep. garasjeporier	1.652	1.080
Materialer o.l.	7.019	9.652
Vaskerianlegg	0	162
Ventilasjonsanlegg (VVS)- Just. av anlegget	18.459	16.440
Heiser (Ettersyn, service, vedlikehold)	13.617	22.613
Andre repr./vedl.h.-tekn.anleg	4.270	0
SUM REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	64.462	93.310
NOTENUMMER: 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Juridisk/teknisk honorar(Juridisk bistand adv. Wyller kr.6.500,- og USBL byggekontroll Maridalsveien 236 kr.5.000,-)	11.500	3.129
Andre tjenester og honorarer	2.500	14.707
Husleie (vedr.leiligheter i eget eie, leil.nr.0002, 0016 og 0084)	68.064	0
Leiekostnader	258	0
Containerleie/-tømming	0	1.082
Avgift for radio og TV anlegg	27.939	27.086
Verktøy og driftsmateriell	0	159
Kontorrekvisita	0	15
Porto	294	432
Kopiering	621	832
Andre driftskostn. kontorhold	0	750
Møtevirksomhet	0	80
Kurs for styrerepresentanter	7.150	0
Andre ann./markedsføringskost.	768	0
Diverse kostnader	5.500	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	124.594	48.272
NOTENUMMER: 10 - PANTEGJELDSRENTER		
Pantegj.rente Husbank	3.723.074	3.318.439
Pantegj.rente ikke husbank	487.700	401.392
SUM PANTEGJELDSRENTER	4.210.774	3.719.831
NOTENUMMER: 11 - ANDRE RENTEKOSTNADER		
Andre rentekostnader, betaling	716	0
Rentekostnad husleie(tilb.ført v/leietap)	18.579	0
Provisjonskostnader og gebyrer	40	12.768
SUM ANDRE RENTEKOSTNADER	19.335	12.768
NOTENUMMER: 12 - DEBITORER		
Ubetalt innskudd leilighet 0015	1.000	1.000
SUM DEBITORER	1.000	1.000
NOTENUMMER: 13 - LEILIGHETER I EGET EIE		
Gjelder leil. 0016 og 0084 kjøpt i på tvangsauksjon i -92 samt i -93 leil.0002 og 0030	4.000	2.000
SUM LEILIGHETER I EGET EIE	4.000	2.000
NOTENUMMER: 14 - KREDITORER		
El-Kon Win	811-	
SUM KREDITORER	811-	
NOTENUMMER: 15 - AVSETNINGER FRA BYGGEREGNSKAPET		

Det har heller ikke i 1993 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: 16 - DISPONIBLE MIDLER

Driftsunderskuddet i 1993 på kr.141.524,- har medført at negative disponible midler ved årsskiftet er på kr.173.550,-. Underskuddet skyldes i sin helhet husleietap. Så lenge laget har stående en avsetning fra byggesaken på kr.900.622,- under kortsiktig gjeld, har laget allikevel ingen betalingsproblemer. De 5 leilighetene borettslaget nå eier leies ut og dekker det meste av løpende leie til borettslaget. Noe tap må allikevel påregnes i forbindelse med utleie av disse leilighetene. Budsjettet for 1994 viser et overskudd som vil rette opp likviditeten i løpet av året.

NOTENUMMER: 17 - ANLEGGSMIDLER

Tomt/grunn:

Kostpris ved kjøp av tomt. Areal 5.479 m2, gnr.222, bnr.142.

Boligeiendom:

Kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1988. Skatte- takst for eiendommen er kr.20.035.000,-.

Forsikring:

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

Pantstillelser:

Borettslagets eiendommer er stilt som sikkerhet for pantsikret gjeld.

NOTENUMMER: 18 - LANGSIKTIG GJELD

	Oppr.gjeld	Avdrag bet. 1993	Langs. gjeld pr. 31.12.93	Avdrag 1994	Renter bet. 31.12.93
1.Husbanken	10.000.000	0	10.000.000	0	10.0
2.Husbanken	13.000.000	0	13.000.000	0	10.0
3.Husbanken	13.460.000	0	13.460.000	0	10.0
4.Husbanken	4.000.000	0	4.000.000	0	9.0
5.Kreditkassen	3.600.000	0	3.600.000	0	12.5
Sum langsiktig gjeld			44.060.000		

Vilkår for lagets lån:

1 - 3. Lån til oppføring fra 1988. Ny topprente på disse lånene ble 10% fra 1.7.1993. Fra 1.1.94 er topprenten satt ytterligere ned til 7.5%. 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 - markeds lån med 12,5% rente. Fra 1.1.94 er lånet gjort om til et ordinært lån med 8,2% rente fram til 13.3.94. Fra 14.3.94 har lånet en rente på 7,7%. Lånet er avdragsfritt fram til 1.3.95. Det skal deretter nedbetales over 20 år med like store kvartalsvise avdrag a kr.45.000,-.

NOTENUMMER: 19 - LEILIGHETSOPLYSNINGER

Andelenes størrelse er kr.100,- for samtlige leilighetstyper.

ANT. ROM	KOSTPRIS	OPPR. INN-SKUDD	AND.LANGSIKTIG GJELD 31.12.93	HUSLEIE PR. 1.1.94
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,-
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. garasje-innskudd på kr.75.000,-.

Husleiene er inkl. varmt vann.
Husleiene ble økt med 7% fra 1.1.93. Det er ikke vedtatt endring i leien gjeldende fra 1.1.94.

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 fordels ut på hver enkelt andelseier til bruk i de respektives personlige selvangivelse. Hver enkelt's andel av lagets husleie fra leilighetene er brukt som fordelingsnøkkel.

Oppgave for 1993 ble sendt andelseierne i januar -94.

Netto rentekostnad for hver enkelt andelseier i borettslaget var for 1993 på ca.82% av innbetalt husleie i 1993. (Da er det ikke tatt hensyn til prosentinntekt av boligen, bare rentefradraget.)

--oo0oo--

BUDSJETT 1994

Budsjettet for 1994 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 vedlikeholdskostnader. Budsjettet vil gi en økning i disponible midler med kr.556.000,-.

Leieinntekter

Leieinntektene er oppsatt ut fra nåværende leier på årsbasis.

Styrehonorar

Honoraret er satt ut fra en rimelig norm for borettslagets størrelse. Honoraret er beregnet økt 3% i forhold til fjoråret.

Arbeidsgiveravgift

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

Forretningsførerhonorar

Honoraret er beregnet å bli ca 3 % høyere i 1994 enn i 1993.

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. 32,50 pr. andelseier.

Forsikringer

Premien er økt med ca 6 %. Økningen vil variere noe fra lag til lag på grunn av økning i naturskadepremien fra tidligere sats 0,010-0,017% til ny sats 0,025% av forsikringsverdien.

Energikostnader

Denne budsjettpost dekker lagets utgifter til strøm og evt. olje eller fjernvarme.

Strøm:

Det er vedtatt endringer fra 1.11.93 med en reell reduksjon av strømprisene i Oslo med 2,2%. Fastavgiften er redusert fra kr 600,- til kr 500,-. I tillegg kommer nye å konto-beløp på grunnlag av forbruket i 1993.

Kommunale avgifter

De enkelte avgifter er vedtatt regulert som følger:

Vannavgift	+ 2,0 %
Avløpsavgift	+ 2,0 %
Renholdsavgift	+ 2,0 %
Feieravgift	+ 2,0 %
Festeavgift	individuellt
Eiendomsskatt	0,0 %

Reparasjoner 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 overensstemmelse med gjeldende vilkår. Se forøvrig note nr.18 under langsiktig gjeld i driftsoversikten.

Endring husbanklån/annen langsiktig gjeld

Avdrag er budsjettetert i henhold til gjeldende lånevilkår. Se forøvrig note nr.18 i driftsoversikten.

Husleieregulering

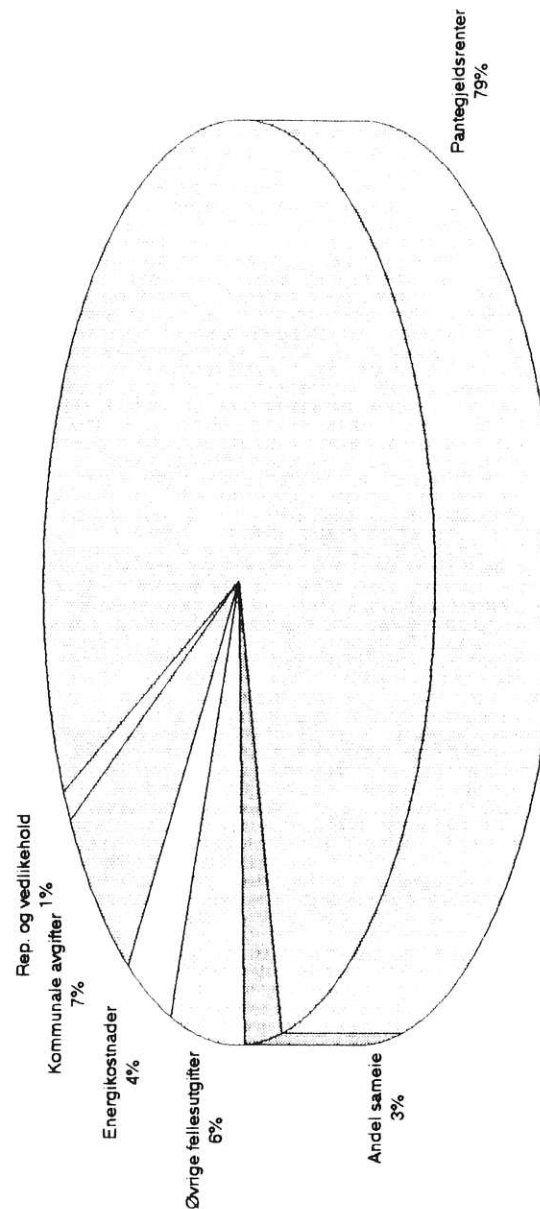
Såfremt laget ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjetttramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere leiene fra 1.7.94.

Oslo den 31. desember 1993 / 21. mars 1994

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget USBL
Forvaltningsområdet

Anita C. Lysestøl
Anita C. Lysestøl
Forvaltningskonsulent

BORETTLAGET BADEBAKKEN - HVA HUSLEIEN GIKK TIL I 1993



SAMEIENE PÅ BJØLSEN

STYRETS ÅRSMELDING FOR PERIODEN 1993-94

Styret har bestått av:

Helene Ofrim	leder	
Per Eriksen	nestleder	(Japan)
Bjørn Herheim	sekretær	(Olsengården)
Bård Kanstad	garasjeansvarlig	(Grønnegården)
Hans Kristian Voldstad	styremedlem	(Turtergården)
Helen Altinius-Nilsen	styremedlem	(Opsahlgården)
Aage Per Reme	styremedlem	(Badebakken)

Sameiestyret har som ansvarsområde å administrere driften av de tre sameiene:

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 Sarpeborggt.16, Larviksgt. Vel, Idyllen Borettslag, Brochmannsgt.6 (eid av USBLs Boligstiftelse) 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 et innskudd på kr 40.000.
3. Bjølsen Garasjesameie har som formål å eie og forvalte garasjeanleggene som ligger i Turtergården, Olsengården og Japan. Sameiet eies av de fem borettslagene Japan, Opsahlgården, Olsengården, Turtergården og Grønnegården.

-- o000o --

Sameiestyret har i perioden avholdt møte en gang pr. mnd. Leder har ukentlig kontakt med de ansatte ved vaktmestersentralen.

ARBEIDSFORHOLD - SITUASJONEN VED SERVICESENTRALEN

Vi har to faste vaktmesterstillinger. Arild Hoffsbakken er arbeidsleder og har vært ansatt siden 1987. Jon Arild Sæther ble ansatt høsten 1991. Bjørn Hagen arbeider som hjelpearbeider 30 timer pr. uke. Lønnsutgiftene til Bjørn Hagen dekkes av arbeidstiltaksmidler. Utover vanlige vaktmesteroppgaver utføres vedlikeholdsarbeid for borettslagene.

ØKONOMI

Servicesentralens regnskap viser totale kostnader på kr 708.452, mot budsjett kr 759.000. Driftsinntektene ble kr 169.950, mot budsjett kr 86.000. I tillegg kommer renteinntekter på kr 18.858 (ikke budsjettet). Netto kostnader ble dermed kr 519.644, mot budsjett kr 673.000. Da sentralens likviditet var svært god, ble betalingen fra sameierne for 1993 redusert ytterligere til kr 372.312. (Ca 45% lavere enn budsjettet) betalinger på kr 673.000.) Servicesentralens regnskap er dermed gjort opp med et underskudd på kr 147.332, og disponible midler tilsvarende redusert fra kr 252.605 i 1992 til kr 105.274 pr 31.12.93.

Inntekter fra tilknyttede sameiere;

Brochmannsgt.6 (USBS)	kr 50.000 pr år	(vanlig vaktm.tjeneste/trappevask)
Larviksgate Vel	kr 14.700 pr år	(snørydding og feiing)
Kirkens Bymisjon	kr 6.825 pr år	(snørydding)
Idyllen Borettslag	kr 78.000 pr år	(vanlig vaktmestertjeneste).
Sameiet Sarpeborggt.16	kr 6.000 pr år	(gressklipping/snørydding)
UNGBO	kr 9.000 pr år	(vanlig vaktmestertjeneste)

(UNGBO-leilighetene ligger i Japan og Turtergården)

Maskinparken

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

Vi takker alle samarbeidspartnere, og ønsker kommende styre lykke til med arbeidet.

Oslo, 13.4.94
for Sameiestyret
Helen Ofrim

0010 Bjølsen service-sentral

DATO 04.03.94 KL 15:55:37

DENNE PERIODE: 1293

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

NOTER	BELØP 1993	BELØP 1992	BUD 1993	BUD 1994
DRIFTSINNTEKTER:				
TILSKUDD FRA EIERNE	372.312-	878.791-	673-	585-
1 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	169.950-	79.961-	86-	164-
RENTEINNTEKTER	18.858-	2.284-	0	0
SUM INNTEKTER	561.120-	961.036-	759-	756-
DRIFTSKOSTNADER:				
2 LØNNINGER OG FERIEPENGER	417.580	435.608	425	455
ANDRE PERSONALKOSTNADER	3.244	6.164	4	5
STYREHONORAR	42.000	40.000	42	30
ARBEIDSGIVERAVGIFT	65.855	80.065	71	69
FORRETNINGSFØRERHONORAR	56.572	54.590	57	59
REVISJONSHONORAR	9.300	8.800	10	10
FORSIKRINGER	5.333	4.904	5	6
3 REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	13.028	35.573	35	25
4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	95.539	295.209	110	97
ANDRE RENTEKOSTNADER	0	123	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	708.452	961.036	759	756
DRIFTSRESULTAT 1993	147.332	0	0	0

0010 Bjølsen service-sentral

DATO 04.03.94 KL 13:16:15

DENNE PERIODE: 1293

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 1993	SALDO 1992
KORTSIKTIGE BELØP:		
KASSE, BANK, POSTGIRO	3.000	3.000
RESTANSE LEIEINNTEKTER	0	4.196-
TILGODE AV USBL	58.005	257.609
KORTSIKTIGE FORDRINGER	54.162	0
SUM OMLØPSMIDLER	115.167	256.413
KREDITORER		
SUM KORTSIKTIG GJELD	9.893-	3.808-
DISPONIBL MIDLER	105.274	252.605
LANGSIKTIGE BELØP:		
SERVISENTRAL (KOSTPRIS)	527.074	527.074
TJENESTELEIL. (OPPRINN. INNSKUDD LEIL.0016,		
GRØNNEGÅRDEN BORETTSLAG)	146.900	146.900
SUM ANLEGGSMIDLER	673.974	673.974
INNSKUDD FRA EIERNE	895.500-	895.500-
SUM LANGSIKTIG GJELD	895.500-	895.500-

Oslo, den 31. des 1993/04.mars 1994

BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

Kjell Jakobsen
DirektørI styret: Helene Ofrim/s
Per Eriksen/s
Bjørn Herheim/s
Hans Kr. Voldstad/s
Bård Kanstad/s

