

FORRETNINGSFØRER:

BOLIGBYGGELAGET

USBL

ÅPNINGSTIDER:

MANDAG - FREDAG: 0800 - 1600

SALGSAVDELINGEN:

MANDAG - ONSDAG: 0800 - 1600

TORS DAG: 0800 - 1700

FREDAG: 0800 - 1430

BESØKSADRESSE:

STORGATA 49, 0182 OSLO

POSTADRESSE:

POSTBOKS 4764 SOFIENBERG
0506 OSLO

TELEFON: 22 98 38 00 (SENTRALBORD)

TELEFAKS:

FORVALTNING/ ADMINISTRASJON/ TEKNISK: 22 20 33 63

REGNSKAP/ INKASSO: 22 36 03 41

SALG: 22 20 29 13

**INNKALLING TIL ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

1997

BADEBAKKEN BORETTSLAG



Årsmelding * Driftsoversikt

Ta vare på heftet, det får du bruk for hvis du skal:

- ta opp lån/refinansiere
- taksere leiligheten
- selge leiligheten

USBL

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Til borettsshaverne

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: Mandag 17. mars 1997 kl. 19.00,
i fellesrommet, Maridalsvn. 242

S A K S 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. Valg

Oslo, den 4. mars 1997

BADEBAKKEN BORETTSLAG

STYRET

VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 17. mars 1997:Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 1996 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning.

Sak 3: Årsoppgjøret

Driftsoversikt 1996, oversikt over eiendeler og gjeld pr. 31.12.1996 og budsjett for 1997, sammen med kommentarbrev fra USBL's forvaltningsseksjon følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på generalforsamlingen.

3.1 Forslag til vedtak

Driftsoversikten for 1996, som viser en økning i disponible midler på kr. 520.832,- anbefales godkjent.

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

3.2 Budsjett for 1997 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Spørsmål om ansvarsfrihet for styret

Styret foreslås meddelt ansvarsfrihet.

Sak 5: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Styret foreslår at det utbetales kr. 30.000,- til godtgjørelse for styreåret 1996-1997. Honorarnota fra revisor refereres og anbefales godkjent.

Sak 6: Valg

Valgkomitèens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 6.1 Valg av leder.
- 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 6.3 Valg av 5 varamedlemmer til styret.
- 6.4 Valg av representant til Bjølsen Servicesentral.
- 6.5 Valg av 2 delegater m/varadelegater til USBLs gen.fors. 21.05.97.
- 6.6 Valg av valgkomitè.

BADEBAKKEN BORETTSLAG**Årsmelding mars 1996 - februar 1997****Styret har i denne perioden bestått av:**

Gunnar Rongen	Styreleder
John Rune Kvåle	Nestleder
Tom Christiansen	
M. Ashraf Khan	
Henny Pettersen	

Varamedlemmer:

Ellen Øvergaard	Representant i Bjølsen Sameie
Sissel Dammen	Grøntansvarlig
Björg Halvorsen	Sekretær
Cecilie Pettersen	
Mette Ericsson Lowe	

Styrets arbeid

Styrets arbeid har i første rekke vært konsentrert om den økonomiske driften av borettslaget, oppfølging av utleieleilighetene og behandling av klagesaker. Styreleder har fungert som protokollfører, og har holdt løpende kontakt med vaktmester i forbindelse med vedlikehold og reparasjonsarbeid. Ordningen med betalt trappevask er videreført, nå med et vaskefirma, og har gjort at antallet klagesaker er betydelig redusert i forhold til tidligere år. I tillegg er gjerdet rundt plenen på oversiden av Maridalsveien 242 mot Bergensgata og Maridalsveien ferdig, delvis finansiert ved hjelp av 5.000 kroner borettslaget etter søknad mottok fra bydelsadministrasjonen. Styret har også satt igang en befaring av borettslaget som gjennomføres av OPAK, for å finne ut i hvilken stand bygningsmassen er.

Styreleder, to av de faste representantene, Tom Christiansen og M. Ashraf Khan, samt alle varamedlemmene er på valg ved generalforsamlingen.

Økonomi

Styret valgte å ikke endre husleien for første halvår 1997. På grunn av det sterke fallet i rentenivået i 1996 har borettslagets økonomi bedret seg, og vi er nå i en situasjon der vi går med overskudd, selv om vi har begynt å betale avdrag på lånene våre i Husbanken. 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. Som nevnt i fjorårets årsmelding, har styret til nå valgt å bruke rentefallet til å forsere nedbetalingen av gjeld. Det har ført til at lånet borettslaget hadde i Kreditkassen, som opprinnelig var på kr 3.600.000 med en rente på 12,5 % på det høyeste, nå på det nærmeste er nedbetalt. Det gjør at risikoen for økninger i husleien dersom rentenivået igjen stiger er redusert.

På grunn av de siste rentenedgangene i Husbanken, vil styret anbefale en reduksjon i husleien for annet halvår 1997.

Befaring av borettslaget

Rett før jul sendte styret ut spørreskjemaer til alle leilighetene der det ble spurt om man hadde problemer med bad, verandaer, ventilasjonsanlegget eller andre bygningsmessige forhold. Undersøkelsen avdekket at en del leiligheter har problemer. I samarbeid med OPAK gjennomføres det derfor for tiden en befaring av de leilighetene der problemene var størst for å finne ut hva vi kan gjøre. Nærmere informasjon om dette vil bli gitt senere.

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. Alle disse leilighetene leies ut, og borettslaget har for tiden netto inntekter ved utleie. For spørsmål vedrørende utleieleilighetene eller garasjeplasser, ta kontakt med styreleder.

Forkjøpsrett

Dersom noen av beboerne ønsker å bytte leilighet, er det viktig å være oppmerksom 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.

Bjølsen servicesentral

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 vannlekkasjer og alt som har med nøkler å gjøre.

Bomiljø

Styret har behandlet alle innkomne klagesaker, og har hatt samtaler med alle de det har blitt klaget på. Styret behandler alle klager likt, uansett hvem som klager og hvem det klages på. Styret vil igjen minne om at husordensreglementet gjelder for alle, både de som eier og de som leier. Det skal være ro i leilighetene og på borettslagets område etter klokken 22.00 om kvelden. Det virker som ikke alle har forstått hva dette innebærer: Med «ro i leiligheten» menes det at det at beboere ikke skal bli sjenert av lyd fra andre leiligheter, inkludert lyd fra musikk, høye samtaler f.eks. i trappeoppgangen, støy fra vaskemaskiner eller fra heisen (gjelder Maridalsveien 242). Med «ro på borettslagets område» menes det at det skal være såpass stille i gården etter klokken 22:00 at folk skal kunne sove, selv med soveværelsesvindue sine åpne. Stadige og vedvarende brudd på husordensreglementet kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Dette gjelder både de som eier og de som leier leiligheter.

Det at vi har innført betalt vask av fellesarealene betyr *ikke* at hver enkelt beboer ikke lenger har ansvar for å holde oppgangene ryddige, tørke av skoene før de går inn eller tørke opp etter seg dersom de skitner til svært mye. Dersom det er svært skittent, gjør det at det blir mer arbeid for de som vasker, slik at våre utgifter til vask av fellesarealene stiger. Fellesarealene vaskes hver onsdag. Alt som står plassert i fellesarealene, som dørmatter, sko, sykler, barnevogner og lignende skal da være fjernet. Dersom det ikke er fjernet, vil det bli fjernet uten ytterligere advarsler.

Til slutt vil vi også minne om at kjøring i gården eller på gangveien ikke er tillatt.

Bygg og anlegg

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.

For styret i Badebakken borettslag, Oslo, 21. februar 1996.

Gunnar Rongen
styreleder



■ Statsautoriserte revisorer

■ Revisornr. og Organisasjonsnr.:
NO 810 718 722

Ernst & Young AS
Tullins gate 2
Postboks 6834 St. Olavs plass
N-0130 Oslo

Tel. +47 22 03 60 00
Fax +47 22 11 00 95

Medlemmer av Norges Statsautoriserte Revisorers Forening

Til Generalforsamlingen i
Badebakken Borettslag

REVISJONSBERETNING FOR 1996

Vi har revidert årsoppgjøret for Badebakken Borettslag for 1996. 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 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. 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 en reduksjon i disponible midler på kr 520 832,-, gjort opp i samsvar med lov om borettslag og Finansdepartementets forskrifter.

Oslo, 4 mars 1997
ERNST & YOUNG

Thorbjørn Sneve
statsautorisert revisor

USBL
0901 Badebakken
PERIODE: 1296

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

	NOTE	BELØP 1996	BELØP 1995	BUD 1996	BUD 1997
DRIFTSINNTEKTER					
HUSLEIEINNTEKTER		5.184.807-	5.168.892-	5.177-	5.183-
LEIEINNTEKTER PARKERINGSANLEGG		10.400-	14.400-	10-	10-
ANDRE LEIEINNTEKTER		0	4.954-	5-	3-
TAP - LEIEINNTEKTER	1	17.500	90.457-	0	15
ANDRE DRIFTSINNTEKTER	2	577-	7.400-	0	0
ANDEL DRIFTSINNTEKTER SAMEIE		0	44.408-	0	0
RENTEINNTEKTER	3	53.719-	76.771-	20-	20-
ANDEL RENTEINNTEKTER SAMEIE		0	1.732-	0	0
SUM INNTEKTER		5.232.003-	5.409.015-	5.212-	5.201-
DRIFTSKOSTNADER					
LØNNINGER OG FERIEPENGER		12.718	9.367	20	0
STYREHONORAR		28.999	27.549	29	30
ARBEIDSGIVERAVGIFT		5.882	5.205	7	5
FORRETNINGSFØRERHONORAR		82.781	82.781	83	83
REVISJONSHONORAR		3.600	3.600	4	4
KONTINGENTER	4	16.191	20.307	16	16
FORSIKRINGER		61.599	58.665	65	65
ENERGIKOSTNADER	5	273.653	246.532	240	275
KOMMUNALE AVGIFTER	6	333.171	373.917	334	295
REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	7	105.255	160.741	256	200
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	8	79.087	49.040	64	96
ANDEL KOSTNADER I SAMEIE	9	147.860	195.795	153	154
PANTEGJELDSRENTER	10	2.739.000	3.241.390	2.826	2.015
ANDRE RENTEKOSTNADER		740	116.461	1	1
SUM DRIFTSKOSTNADER		3.890.535	4.591.351	4.098	3.239
RESULTAT FØR FINANSIELLE					
INN OG UTBETALINGER		1.341.468-	817.664-	1.114-	1.962-
ENDRING LANGSIKTIGE FORDRINGER/GJELD					
ENDRING VARIGE DRIFTSMIDLER		0	900.622-	0	0
ENDRING HUSBANKLÅN		182.300	0	183	789
ENDRING ANNEN LANGSIKTIG GJELD		1.680.000	1.180.000	180	180
ENDR.LANGSIKTIG FORDRINGER/GJELD		1.862.300	279.378	363	969
REDUKSJON					
DISPONIBLE MIDLER 1996		520.832	538.286-	751-	993-

USBL
0901 Badebakken
PERIODE: 1296

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

	NOTE	BELØP 1996	SALDO 1995
KORTSIKTIGE BELØP			
OMLØPSMIDLER			
KASSE OG BANKINNSKUDD		1.000	2.000
RESTANSE LEIEINNTEKTER	11	37.188	90.028
DEBITORER		0	1.200
TILGODE AV USBL		847.812	1.311.550
UTLÅN TIL ANSATTE/STYRET		0	1.000-
ANDEL OMLØPSMIDLER I FELLESANL.	9	735	45.340
LEILIGHETER I EGET EIE	12	4.000	4.000
SUM OMLØPSMIDLER		890.735	1.453.118
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDSBETALTE LEIER		21.719-	21.091-
PÅLØPNE RENTER		516.604-	762.535-
DEPOSITUM	13	17.776-	6.000-
IKKE FORFALTE AVDRAG		186.300-	4.000-
ANDEL KORTSIKTIG GJELD I SAMEIE	9	29.223-	19.548-
SUM KORTSIKTIG GJELD		771.622-	813.174-
DISPONIBLE MIDLER	14	119.112	639.944

USBL
0901 Badebakken
PERIODE: 1296

	NOTE	BELØP 1996	SALDO 1995
LANGSIKTIGE BELØP			
ANLEGGSMIDLER			
	15		
TOMT/GRUNN		4.619.994	4.619.994
BOLIGEIENDOM		79.317.900	79.317.900
ANDELER I SAMEIER/PARK.ANL.	9	165.124	165.124
SUM ANLEGGSMIDLER		84.103.018	84.103.018
LANGSIKTIG GJELD			
	16		
PANTELÅN - HUSBANK		40.277.700-	40.460.000-
PANTELÅN - IKKE HUSBANK		601.000-	2.281.000-
SUM LANGSIKTIG GJELD		40.878.700-	42.741.000-
INNSKUDDSKAPITAL			
	17		
ANDELSKAPITAL		8.400-	8.400-
LIGNINGSVERDI - EIENDOM:			
PANTSIKRET GJELD:		20.655.671	
GARANTIANSVAR:		81.888.129-	
		0	

Oslo, den 31. des 1996

I styret:

Gunnar Rongen /s/
Henny Pettersen /s/
Bjerg Halvorsen /s/
Tom Christiansen /s/
Sissel Dammen /s/
John Rune Kvåle /s/

Boligbyggelaget USBL

Kjell Jakobsen /s/
Direktør

USBL
0901 Badebakken
PERIODE: 1296

NOTER TIL DRIFTSOVERSIKTEN

	1996	1995
NOTENUMMER: 1 TAP - LEIEINNTEKTER		
Tap leieinntekter	0	144.543
Tomgangsleie, leil 16, 3. mndr.	17.500	0
Leietap fra avsetn.kto. 12090	0	235.000-
SUM TAP - LEIEINNTEKTER	17.500	90.457-
NOTENUMMER: 2 ANDRE DRIFTSINNTEKTER		
På generalforsamlingen i 1996 ble det påpekt at borettslaget ikke skulle betale feieravgift. Beløpet på kr 577,- er tilbakebetaling for årene 1993, 1994 og 1995		
NOTENUMMER: 3 RENTEINNTEKTER		
Renteinnt. i mellomregning	50.598-	45.106-
Renteinntekter husleie	3.121-	31.665-
SUM RENTEINNTEKTER	53.719-	76.771-
NOTENUMMER: 4 KONTINGENTER		
Kontingent til NBBL og USBL	16.191	20.307
SUM KONTINGENTER	16.191	20.307
NOTENUMMER: 5 ENERGIKOSTNADER		
Elektrisitet/strøm	273.653	246.532
SUM ENERGIKOSTNADER	273.653	246.532
El-kostnadene har steget kraftig de siste årene. I 1996 er det spesielt en økning i pris, ikke forbruksøkning, som gjør utslaget. Dette forklarer også avviket i forhold til budsjett.		
NOTENUMMER: 6 KOMMUNALE AVGIPTER		
Renholdsavgift	113.538	108.147
Vannavgift	43.468	42.479
Kloakkavgift	101.776	99.314
Feier	0	197
Eiendomsskatt	74.389	123.781
SUM KOMMUNALE AVGIPTER	333.171	373.917
NOTENUMMER: 7 REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD		
Malerarbeid	0	40.000
Elektrikerarb./-utstyr (rep. dørttelefon)	2.987	4.170
Rørleggerarbeid	12.284	0
Blikkenslagerarbeid	0	9.740
Gartnerarbeid (dekkbark, utemøbler)	12.021	11.037
Rep. garasjeporter	8.120	11.392
Materialer (sylindere, nøkler, skilt, bad)	31.156	29.411
Annet vedl.h./repr.-bygg/anleg	9.973	0
Ventilasjonsanlegg (VVS)	3.075	3.075
Heiser (serviceavtale og rep.)	21.611	51.916
Selvassuranse (egenandel)	4.028	0
SUM REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	105.255	160.741

NOTENUMMER: 8 ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Juridisk/teknisk honorar (OPAK)	4.500	500
Andre tjenester og honorarer (Rentokil)	5.329	9.860
Leiekostnader (Slipemaskin)	590	0
Renhold (byrå etc.)	28.330	0
Containerleie/-tømming	2.153	1.350
Avgift for radio og TV anlegg	28.723	28.279
Anskaffelser (radiostyring garasje)	6.507	2.145
Kontorrekvisita	0	169
Porto	0	355
Kopiering	755	611
Andre ann./markedsføringskost.	0	571
Betalingskostnader, bank, post	1.001	995
Kostn. v/fellesarrangement BRL	0	377
Diverse kostnader	1.200	3.829
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	79.087	49.040

NOTENUMMER: 9 ANDEL I SAMEIE

Dette er Badebakkens andel i Bjølsen Servicesentral. Driften føres f.o.m. 1996 som en netto-kostnad i borettslaget. Andel omløpsmidler, kortsiktig gjeld og anleggsmidler i sameiet refererer seg også til Servicesentralen. Fullstendig regnskap m/ fordeling for Bjølsen Servisentral finnes bakerst i heftet.

NOTENUMMER: 10 PANTEGJELDSRENTER

Pantegj.rente Husbank	2.599.555	3.034.500
Pantgj.rente Kreditkassen	139.445	206.890
SUM PANTEGJELDSRENTER	2.739.000	3.241.390

NOTENUMMER: 11 RESTANSE LEIEINNTEKTER

Husleierestansen utvikler seg stadig i positiv retning, og er i løpet av 1996 ytterligere redusert. Husleierestansen er i dag nærmest ubetydelig (netto-husleierestanse utgjør pr. 31.12.96 under 0,3% av årlig husleieinntekt). Ingen leieforhold hadde ved utgangen av 1996 så høy restanse at det er noen fare for tap. Vi minner også om at borettslaget er medlem av Boligsamvirkets fond mot husleietap, hvilket betyr at tap som eventuelt skulle oppstå i framtiden i all hovedsak vil bli dekket av fondet.

NOTENUMMER: 12 LEILIGHETER I EGET EIE

Gjelder leil. 0016 og 0084 kjøpt i på tvangsauksjon i -92 samt i -93 leil. 0002 og 0030. Hver leilighet er kjøpt for kr 1.000,-. 415

NOTENUMMER: 13 DEPOSITUM

Dette er depositum innbetalt i forbindelse med utleie av borettslagets leiligheter i eget eie.

NOTENUMMER: 14 DISPONIBLE MIDLER

Likviditeten er i løpet av 1996 svekket. Dette er et bevisst valg styret har tatt, da man har valgt å ekstraordinært nedbetale lån med kr 1.500.000,-. Likviditeten er tilfredsstillende, og budsjettet for 1997 har et romslig overskudd, slik at likviditeten styrkes gjennom året.

NOTENUMMER: 15 ANLEGGSMIDLER

Tomt/grunn:

Kostpris ved kjøp av tomta. 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 Storebrand. Polise nr. 30611 79.

Pantstillelser:

Borettslagets eiendommer er stilt som sikkerhet for pantsikret gjeld.

NOTENUMMER: 16 LANGSIKTIG GJELD

	Oppr.gjeld	Avdrag kostnad	Langs. gjeld pr.	Avdrag buds.	Rente %
		1996	31.12.96	1997	31.12.96
1.Husbanken	10.000.000	50.000	10.000.000	200.000	5,1
2.Husbanken	13.000.000	65.000	13.000.000	260.000	5,1
3.Husbanken	13.460.000	67.300	13.460.000	269.200	5,1
4.Husbanken	4.000.000	0	4.000.000	40.000	5,1
5.Kreditkassen	3.600.000	1.680.000	605.000	180.000	6,2
Sum langsiktig gjeld			41.065.000		
Herav ført som kortsiktig gjeld			186.300		

Vilkår for lagets lån:

- 1 - 3. Lån til oppføring fra 1988. Fra 1.7.96 blir Husbankens rente fastsatt med utgangspunkt i renten på statsobligasjoner. Avdragene følger følgende nedbetalingsplan. Første forfall er 1.4.97.
 - 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 - refinansiert samme sted i 1994. Lånet betales ned med kvartalsvise avdrag på kr 45.000,-. Første ordinære forfall var 1.3.95. Det er i 1994, 1995 og 1996 nedbetalt ekstraordinært på lånet. Dersom nedbetalingsplanen følges heretter vil lånet være nedbetalt i 2000

NOTENUMMER: 17 LEILIGHETSOPPLYSNINGER
Andelenes størrelse er kr.100,- for samtlige leilighetstyper.

BUDSJETT 1997

ANT.m ² ANT rom	Kostpris cirka	Opprinn. innskudd	Ca. and. langs. gj. 31.12.96	Ca. andel likn.v	Netto rente- kostnad	Andel omløps- midler	Husleie 1.1.97
60/2	688.400	319.000	329.000	166.200	22.050	959	3.473,-
63/2	723.800	335.000	346.000	174.800	23.186	1.088	3.652,-
60/2	747.600	394.000	357.000	180.600	23.954	1.041	3.773,-
63/2	783.100	410.000	374.000	189.200	25.091	1.091	3.952,-
69/2	793.100	367.000	379.000	191.600	25.408	1.105	4.002,-
72/2	832.000	386.000	398.000	201.000	26.659	1.159	4.199,-
72/2	832.000	396.000	398.000	201.000	26.659	1.159	4.199,-
69/2	852.300	442.000	407.000	205.800	27.300	1.187	4.300,-
74/2	860.700	398.000	411.000	207.900	27.573	1.199	4.343,-
72/2	891.300	461.100	426.000	215.300	28.551	1.241	4.497,-
74/2*	920.000	473.000	440.000	222.200	29.471	1.281	4.642,-
77/3	971.000	450.000	464.000	234.400	31.097	1.352	4.898,-
85/3	978.000	453.000	467.000	236.100	31.319	1.362	4.933,-
77/3*	1.029.900	525.000	492.000	248.800	32.995	1.434	5.197,-
85/3*	1.036.600	528.000	495.000	250.300	33.205	1.444	5.230,-
93/3	1.075.600	498.000	514.000	259.800	34.455	1.498	5.427,-
93/3*	1.134.800	573.000	543.000	274.100	36.360	1.581	5.727,-
101/3	1.167.000	541.000	558.000	281.800	37.382	1.625	5.888,-
102/4	1.178.700	546.000	563.000	284.700	37.757	1.642	5.947,-
102/4	1.183.800	548.000	566.000	286.000	37.928	1.649	5.974,-
103/4	1.187.400	550.000	568.000	286.800	38.036	1.654	5.991,-
101/3*	1.226.100	616.000	586.000	296.100	39.280	1.708	6.187,-
102/4*	1.238.000	621.000	592.000	299.000	39.661	1.724	6.247,-
102/4*	1.243.100	623.000	594.000	300.200	39.820	1.731	6.272,-
103/4*	1.246.300	625.000	596.000	301.000	39.922	1.736	6.288,-
103/4*	1.246.300	635.000	596.000	301.000	39.922	1.736	6.288,-

* Garasje følger leil. Opprinnelig innskudd er inkl. garasje-innskudd på kr.75.000,-.

Styret vedtok i 1995 å ensidig redusere likningsverdien på borettslaget. Dette fordi man mente den fastsatte verdien var urimelig høy. Likningskontoret har foretatt kontroll, og pålagt borettslaget å heve verdien til gammelt nivå igjen, i tillegg måtte verdien heves med 10% (dette gjaldt for alle likningsverdier, ikke bare Badebakken).

Husleiene er inkl. varmt vann.

Budsjettet for 1997 står i høyre tallkolonne på første side i driftsoversikten. Det er satt opp ut fra kjente endringer av avgifter og kapitalkostnader, samt styrets vurdering av lagets vedlikeholdskostnader. Budsjettet vil gi en økning av disponible midler på kr. 993.000,-.

Leieinntekter

Leieinntektene er oppsatt ut fra nåværende leie på årsbasis.

Styrehonorar

Honoraret er satt ut fra en rimelig norm for borettslagets størrelse. Honoraret er beregnet økt med 3,5 % i forhold til fjoråret.

Arbeidsgiveravgift

Det betales 14,1% arbeidsgiveravgift av utbetalt styrehonorar.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er uendret fra 1.1.97.

Kontingent til NBBL (kr. 34,- pr. leieforhold) faktureres og kostnadsføres sammen med forretningsførerhonoraret

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettetert uendret i forhold til 1996.

Kontingenter

Beløpet utgjør beregnet kontingent til USBL med kr. 150,-pr. andelseier. Kontingent til Husleiefondet betales i sin helhet av USBL.

Forsikringer

Premiegrunnlaget økes generelt med 4,9% for bygninger.

Enkelte lag får en individuell økning/reduksjon avhengig av skadeforløp de senere år. Disse lagene har fått særskilt melding.

Energikostnader

Denne budsjettpost dekker lagets utgifter til strøm.

Oslo-energi har varslet en reduksjon på kraftprisen fra 1.3.1997 med kr. 0,06 pr kwh. Øvrige avgifter holdes uendret. Reduksjonen er hensyntatt i budsjettet.

Kommunale avgifter

De enkelte avgifter er vedtatt regulert som følger:

Vannavgift	*	-	5,0%
Avløpsavgift	*	-	5,0%
Renholdsavgift			0,0%
Feieravgift		+	3,0%
Eiendomsskatt	**	-	42,86%

*) Miljøavgiften er fjernet.

***) Satsene er redusert fra 7 promille til 4 promille.
Bunnfradraget på kr. 112.000,- er uendret.

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. Økningen i forhold til tidligere år skyldes at laget nå betaler et firma for vask av fellesareal.

Pantegjeldsrenter

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår. For lag med husbanklån er det tatt utgangspunkt i flytende rente, som er 5,2% 1. kvartal 1997. For resten av året er et budsjettet med 4,8% som er den kjente rente for 2. kvartal. Slik rentesituasjonen er primo februar -97 er dette noe i overkant av hva en antar rentenivået vil ligge på for resten av budsjettperioden. Se forøvrig note nr.16 under langsiktig gjeld i driftsoversikten.

Endring husbanklån/annen langsiktig gjeld

Avdrag er budsjettet i henhold til gjeldende lånevilkår. Se forøvrig note nr. 16 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 1.7.97.

Oslo den 31. desember 1996 / 7. februar 1997

Med vennlig hilsen

Boligbyggelaget USBL

Forvaltningsseksjonen

Ranveig Tveitnes

Ranveig Tveitnes

Forvaltningskonsulent

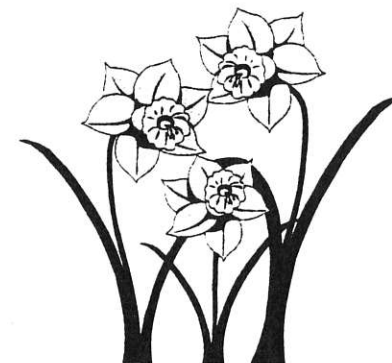
SAMEIENE

PÅ BJØLSEN

ÅRSMELDING

OG

ÅRSOPPGJØR



Styrets årsmelding for 1996

Street har bestått av:

Leder:	Helene Ofrim	
Nestleder:	Peder Tømmervåg	Opsahlgården
Sekretær:	Ellen Øvergaard	Badebakken
Garasjeansvarlig:	Tone Hølmebakk	Turtergården
Styremedlem:	Bjørn Lie	Grønnegården
Styremedlem:	Gunvor Røhnbæk	Japan
Styremedlem:	Gunnar Bjørndal-Riis	Olsengården

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

1. Sameiet Bjølsen Vaktmestertjeneste har som formål å drive vaktmester/ beboertjenester for tilknyttede sameiere. 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, 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 garasjeleggene som ligger i Turtergården, Olsengården, og Japan. Sameiet eies av de fem borettslagene Japan, Opsahlgården, Olsengården, Turtergården og Grønnegården.

Styrets arbeidssituasjon

Sameiestyret har i perioden avholdt ca. ett styremøte pr. måned. I tillegg er det avholdt to møter med representanter for styrene i borettslagene. Street har arbeidsgiver- og personalansvar for de ansatte på servicesentralen. Dette følges opp av styreleder med ukentlig kontakt.

Servicesentralen

Vi har siden -95 hatt tre faste stillinger ved sentralen. en arbeidsleder, en vaktmester og en vaktmesterassistent. Utover vanlig vaktmestertjeneste for borettslagene og tilknyttede sameiere, utføres vedlikeholdsarbeid for borettslagene i den grad det er kapasitet til det.

Maskinparken

Det er i perioden ikke foretatt større investeringer. I henhold til styrevedtak er det avsatt kr 35.000,- til framtidig fornyelse av maskinpark. Den totale avsetningen er nå på kr 114.295,-.

Økonomien i servicesentralen

Servicesentralens regnskap viser totale kostnader på kr 803.161,- (inkludert avsetning til maskinpark). Dette er akkurat som budsjettet.. Servicesentralens regnskap er gjort opp i balanse.

I 1996 er regnskapet for sameiet lagt om fra å følge regnskapsoppsett som for borettslagene til å følge en A/S-modell. Dette etter ønske fra revisor. Vi håper denne omleggingen vil gjøre det enklere å lese det enkelte borettslags regnskap.

Inntekter fra tilknyttede sameiere

Brochmannsgate 6 (USBS)	Kr 52.500,-	(vanlig vaktmestertjeneste/ trappevask)
Larviksgate Vel	Kr 15.435,-	(snørydding og feiing)
Kirkens Bymisjon	Kr 7.166,-	(snørydding)
Idyllen borettslag	Kr 79.560,-	(vanlig vaktmestertjeneste)
Sameiet Sarpsborggt. 16	Kr 6.300	(gressklipping/ snørydding)
<u>UNGBO</u>	<u>Kr 9.450,-</u>	<u>(vanlig vaktmestertjeneste)</u>
Totalt	Kr 170.411,-	

(Ungbo-leilighetene ligger i Japan og Turtergården)

■ Statsautoriserte revisorer ■ Revisornr. og Organisasjonsnr.:
NO 810718722

Ernst & Young AS
Tullins gate 2
Postboks 6834 St. Olavs plass
N-0130 Oslo
Tel. +47 22 03 60 00
Fax +47 22 11 00 95

Medlemmer av Norges Statsautoriserte Revisorers Forening

Til Årsmøtet i
Bjølsern Servicesentral
Oslo

REVISJONSBERETNING FOR 1996

Vi har revidert årsoppgjøret for Bjølsern Servicesentral for 1996 som viser et årsresultat på kr. 0,-. Årsoppgjøret, som består av årsberetning, resultatregnskap og balanse, er avgitt av servicesentralens styre og forretningsfører.

Vår oppgave er å granske servicesentralens 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. I samsvar med god revisjonsskikk har vi kontrollert utvalgte deler av grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene og vurdert de benyttede regnskapsprinsipper, de skjønnsmessige vurderinger som er foretatt av ledelsen, samt innhold og presentasjon av årsoppgjøret. I den grad det følger av god revisjonsskikk har vi gjennomgått servicesentralens formuesforvaltning og interne kontroll.

Styrets forslag til disponering av årsresultatet tilfredsstillende de krav loven stiller.

Etter vår mening er årsoppgjøret gjort opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og gir et forsvarlig uttrykk for servicesentralens økonomiske stilling pr. 31.12.1996 og for resultatet av virksomheten i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk.

Oslo, 3. mars 1997
ERNST & YOUNG AS

Thorbjørn Sneve
Statsautorisert revisor

USBL
0010 Bjølsern service-sentral
PERIODE: 1296

RESULTATREGNSKAP

	NOTE	HITTIL I ÅR	TOTALT I FJØR	BUDSJETT I ÅR	BUDSJETT NESTE ÅR
DRIFTSINNTEKTER					
ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER	1	191.946,00-	181.258,00-	177-	180-
DRIFTSTILSKUDD		603.508,54-	610.837,55-	624-	629-
SUM DRIFTSINNTEKTER		795.454,54-	792.095,55-	801-	809-
DRIFTSKOSTNADER					
LØNN, FERIEP., FOLKETR.	2	588.810,70	565.497,33	587	593
ØVRIGE PERSONALKOSTN.	3	12.244,23	16.009,27	14	17
HONORARER/ LEIET HJELP	4	63.493,16	63.493,16	64	64
KONTINGENTER/ LEIEKOSTN.	5	26.496,00	28.416,00	0	27
FORSIKRINGER		3.361,00	3.167,00	4	4
ØVRIGE DRIFTSKOSTN. EIENDOM	6	64.799,00	53.169,97	0	58
ADMINISTRASJON/ KONTORHOLD	7	19.004,50	22.133,90	70	20
REP. OG VEDLIKEHOLD EIENDOM	8	16.696,42	37.584,06	30	20
MØTE/ SALGS/ MARKEDSF.KOSTN.	9	4.384,30	8.103,70	0	5
ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER	10	3.871,99	1.589,00	0	5
SUM DRIFTSKOSTNADER		803.161,30	799.163,39	769	813
DRIFTSRESULTAT		7.706,76	7.067,84	32-	4
FINANSPOSTER					
RENTEINNTEKTER		7.706,76-	7.067,84-	3-	4-
NETTO FINANSPOSTER		7.706,76-	7.067,84-	3-	4-
ÅRETS RESULTAT		0,00	0,00	35-	0

USBL
0010 Bjølsen service-sentral
PERIODE: 1296

BALANSEREGNSKAP

	NOTE	HITTIL I ÅR	TOTALT I FJOR
RIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
KONTANTER OG BANKINNSKUDD		3.000,00	3.000,00
FORDRINGER PÅ USBL/BORETTSLAG		0,00	184.662,61
FORSKUDD OG UTLÅN TIL ANSATTE		0,00	2.602,33-
SUM OMLØPSMIDLER		3.000,00	185.060,28
ANLEGGSMIDLER			
	11		
EIENDOM - FELLESANLEGG		673.974,36	673.974,36
SUM ANLEGGSMIDLER		673.974,36	673.974,36
SUM EIENDELER		676.974,36	859.034,64
GJELD OG EGENKAPITAL			
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		4.983,60-	491,50-
PÅLØPTE KOSTNADER	12	114.295,14-	79.295,14-
SUM KORTSIKTIG GJELD		119.278,74-	79.786,64-
LANGSIKTIG GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		0,00	895.500,00-
SUM LANGSIKTIG GJELD		0,00	895.500,00-
EGENKAPITAL			
SAMEIEKAPITAL		557.695,62-	116.252,00
SUM EGENKAPITAL		557.695,62-	116.252,00
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		676.974,36-	859.034,64-
Oslo, 31.12.96		Boligbyggelaget USBL	

I styret:

Kjell Jakobsen
direktør

0010 Bjølsen service-sentral

PERIODE: 1296

NOTER TIL RESULTATREGNSKAPET

	1996	1995
NOTENUMMER: 1 ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER		
Inntekter på vaktmestertjenester	170.411-	169.708-
Inntekter på kontortjeneste	8.000-	8.000-
Andre inntekter(ikke ekstraord.)	13.535-	3.550-
SUM ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER	191.946-	181.258-
NOTENUMMER: 2 LØNN, FERIEPENGER, FOLKETRYGD		
Lønn til fast ansatte	440.443	402.121
Lønn til ekstrahjelp	1.654	30.000-
Annen lønn	11.250	9.500
Lønn for overtid	12.451	34.410
Påløpne feriepenger	47.511	45.495
Refusjon av sykepenger	26.634-	0
Lønnskudd	4.666-	0
Styrehonorar	30.000	30.000
Arbeidsgiveravgift	76.802	73.971
SUM LØNNINGER, FERIEPENGER OG FOLKETRYGD	588.811	461.527
NOTENUMMER: 3 ANDRE PERSONALKOSTNADER		
Gruppeforsikring	2.127	2.173
Yrkesskadeforsikring	6.600	6.408
Arbeidstøy	3.432	5.888
Andre sosiale kostnader	85	1.540
SUM ANDRE PERSONALKOSTNADER	12.244	16.009
NOTENUMMER: 4 HONORARER OG LEIET HJELP		
Forretningsførerhonorar	58.993	58.993
Revisjonshonorar	4.500	4.500
SUM HONORARER OG LEIET HJELP	63.493	63.493
NOTENUMMER: 5 KONTINGENTER OG LEIEKOSTNADER		
Husleie servicesentralen	17.256	19.176
Husleie garasjeplasser	9.240	9.240
SUM KONTINGENTER OG LEIEKOSTNADER	26.496	28.416

NOTENUMMER: 6 ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER EIENDOM

Driftskostnader traktorer	18.342	0
Avsetning framtidig kjøp av utstyr	35.000	36.000
Verktøy og driftsmateriell	1.933	9.446
Innkjøp lyspærer/ lysrør	8.331	4.789
Diverse anskaffelser	1.194	0
SUM ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER EIENDOM	64.799	53.171

NOTENUMMER: 7 ADMINISTRASJON OG KONTORHOLD

Trykksaker	150	0
Porto	296	323
Telefon	16.300	17.931
Telefon ansatte/styremedlemmer	2.259	3.438
Andre driftskostnader kontorhold	0	442
SUM ADMINISTRASJON OG KONTORHOLD	19.005	22.134

NOTENUMMER: 8 REP. OG VEDLIKEHOLD EIENDOM

Annet vedr.husl.,renh.,utbedr.	0	1.954
Materialer o.l.	16.696	34.983
Materialer, andre innkjøp	0	360
Annet vedl.h./repr.-bygg/anleg	0	287
SUM REP. OG VEDLIKEHOLD EIENDOM	16.696	37.584

NOTENUMMER: 9 MØTE- SALGS- OG MARKEDSFØRINGSKOSTNADER

Bilgodtgjørelse	1.061	2.019
Andre transport og bilkostnader	1.261	2.547
Parkeringskostnader	32	0
Møtevirksomhet	530	3.340
Gaver	1.500	198
SUM MØTE- SALGS- OG MARKEDSFØRINGSKOSTNADER	4.384	8.104

NOTENUMMER: 10 ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

Betalingskostnader	564	562
Diverse kostnader	3.308	1.027
SUM ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER	3.872	1.589

NOTER TIL BALANSEREGNSKAPET

NOTENUMMER: 11 ANLEGGSMIDLER

Dette er kostpris på servicesentralen	527.074,36
og innkudd på vaktmesterleiligheten (0008/0016)	146.900,00
SUM ANLEGGSMIDLER	673.974,36

NOTENUMMER: 12 PÅLØPTE KOSTNADER

Avsetning til framtidig kjøp av utstyr 1994	43.295,14
Avsetning til framtidig kjøp av utstyr 1995	36.000,00
Avsetning til framtidig kjøp av utstyr 1996	35.000,00
SUM PÅLØPTE KOSTNADER	114.295,14

BORETTSLAGET BADEBAKKEN - HVA HUSLEIA GIKK TIL I 1996

