

FORRETNINGSFØRER:

BOLIGBYGGELAGET



ÅPNINGSTIDER:

MANDAG - FREDAG: 0800 - 1600

SALGSAVDELINGEN:

MANDAG - ONSDAG: 0800 - 1600

TORSDAG: 0800 - 1700

FREDAG: 0800 - 1430

KASSA:

MANDAG - FREDAG: 1000 - 1400

BESØKSADRESSE:

STORGATA 49, 0182 OSLO

POSTADRESSE:

POSTBOKS 4764 SOFIENBERG
0506 OSLO

TELEFON: 22 98 38 00 (SENTRALBORD)

TELEFAKS:

FORVALTNING/ ADMINISTRASJON: 22 20 33 63

REGNSKAP/ INKASSO: 22 36 03 41

TEKNISK: 22 98 38 93

SALG: 22 20 29 13

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

1998

BADEBAKKEN BORETTSLAG



Årsmelding * Driftsoversikt

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

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



STYRETS OPPGAVER

Styret skal lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret vedtar budsjett og nødvendig reguleringer av husleie/fellesutgifter.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og andre bomiljøtiltak.
- Styret godkjenner nye andelseiere og behandler søknader om framleie, bygningsmessige endringer etc.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsel eller oppsigelse av leieforholdet.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til USBL om eventuelle forsikringssaker.
- Styret opptrer som arbeidsgiver for vaktmester.

Styret avholder styremøter så ofte som borettslagets anliggender tilsier det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

INFORMASJON TIL ANDELSEIER

Informasjon til andelseieren gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor rettes til styret.

USBL bør kontaktes direkte når det gjelder:

- Betaling av husleie, purringer, utkastelse m.m.
- Salg av din bolig.
- Taksering av boligen.
- Søknad om bostøtte.

BADEBAKKEN BORETTSLAG

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE - GENERALFORSAMLINGEN DEN 16. APRIL 1998	SIDE	1
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR PERIODEN 1997/1998	SIDE	5 - 8
REVISJONSBERETNING	SIDE	9
DRIFTSOVERSIKT FOR 1997 M/NOTER / BUDSJETT 1998	SIDE	10 - 18
- Driftsoversikt 1997 og budsjett 1998	SIDE	10
- Noter til driftsoversikt 1997	SIDE	13 - 16
- Disponible midler, kommentarer,	note 13	SIDE 14
- Opplysninger om laget, forsikring m.m.	note 17	SIDE 15
- Opplysninger om lagets lån,	note 18	SIDE 15
- Opplysninger om leilighetene,	note 19	SIDE 16
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 1998	SIDE	17 - 18
ÅRSMELDING OG REGNSKAP SAMEIENE PÅ BJØLSEN	SIDE	20 - 27
FORDELING AV KOSTNADER I 1997 - "KAKE"	SIDE	28
NAVNESEDDEL/FULLMAKT	SIDE	30 - 31

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Til borettslaverne

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: Torsdag 16. april 1998 kl. 19.00 i fellesrommet i Maridalsvn. 242

SAKSLISTE

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 saksliste

2. Årsmelding fra styret**3. Årsoppgjøret****4. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret****5. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor****6. Andre saker**

- 6.1 Endring husordensregler - badrom
- 6.2 Endring husordensregler - trappevask
- 6.3 Endring husordensregler - vaskeri

7. Valg

Oslo, den 2. april 1998

BADEBAKKEN BORETTSLAG

STYRET

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 16. april 1998:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 1997 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning.

Sak 3: Årsoppgjøret

Driftsoversikt 1997, oversikt over eiendeler og gjeld pr. 31.12.1997 og budsjett for 1998, sammen med kommentarbrev fra USBL's forvaltningsavdeling følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på generalforsamlingen.

3.1 Forslag til vedtak

Driftsoversikten for 1997, som viser en økning i disponible midler på kr. 1.350.163,- anbefales godkjent.

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

3.2 Budsjett for 1998 anbefales tatt til orientering.**Sak 4: Spørsmål om ansvarsfrihet for styret**

Styret foreslås meddelt ansvarsfrihet.

Sak 5: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

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

VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Sak 6: Andre saker**6.1 Endring i husordensreglene - badrom**

Forslag fra styret

Styret har i høst/vinter gjennomført en inspeksjon av alle baderommene i borettslaget. Dermed har det blitt avdekket en god del vannskader, bl. a. som følge av bruk av tørketrommel uten kondensator og som følge av ikke fagmessig utført oppussing. Styret foreslår derfor at følgende tillegg til husordensreglene går inn som pkt. 7d:

Baderom

På grunn av fare for fuktskader skal det kun brukes tørketrommel med kondensator på baderommet.

Oppussing av badrom skal foretas av godkjente fagfolk. Før oppussingen skal styret få skriftlig melding slik at arbeidet kan kontrolleres. Vi gjør oppmerksom på at styret har inspeksjonsrett i leilighetene og kan pålegge beboer å utføre nødvendig vedlikehold. Beboer er selv ansvarlig for alt indre vedlikehold, og også for følgeskader på naboens leilighet som følge av manglende vedlikehold.

Tidligere pkt. 7d og 7e blir dermed 7e og 7f.

6.2 Endring i husordensreglene - trappevask

Forslag fra styret.

Siden vi nå har betalt trappevask, foreslår styret at første avsnitt under pkt. 4 "renhold" fjernes fra og med "Rengjøring" til og med ".....liste".

6.3 Endring i husordensreglene - vaskeri

Forslag fra styret

Siden vaskeriet er stengt foreslår styret av første avsnitt i pkt 4c fjernes fra og med "Vaskeri....." til og med ".....naboer".

Sak 7: Valg

Valgkomitèens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 7.1 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 7.2 Valg av 5 varamedlemmer til styret.
- 7.3 Valg av 2 delegater m/varadelegater til USBLs gen.fors. 13.5.98
- 7.4 Valg av valgkomitè.

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Årsmelding mars 1997 - april 1998

Styret har i denne perioden bestått av:

Björg Halvorsen	styreleder
John Rune Kvåle	nestleder
Ravindran Krishnapillai	utleie fellesrom
Henny Ingebrigtsen	vaskebyråkontakt
Sissel Dammen	grøntansvarlig, bomiljøkontakt

Varamedlemmer:

Saghir ul-Hassan Khan	bomiljøkontakt
Tore Igelkjøn	bomiljøkontakt
Mette Eriksson Lowe	
Gunnar Rongen	
Ann-Mette Rekkedal	
Ellen Øvergaard	representant i sameiet

Styrets arbeid

I denne styreperioden har det vært avholdt 11 styremøter, 2 beboermøter, 2 dugnader og en skøytesøndag med etterfølgende søndagskafe. 11 skriftlige klager ble behandlet og 7 fremleiesaker. Ellers har styrets arbeid vært konsentrert om å forvalte borettslagets økonomi på en forsvarlig måte, vedlikeholdsoppgaver og bomiljøtiltak.

Styreleder har fungert som sekretær og protokollfører og har holdt løpende kontakt med vaktmester i forbindelse med vedlikehold og reparasjoner. Styreleder deltok på USBLs kurs i styrearbeid og var borettslagets representant på generalforsamlingen i USBL våren 1997. Hun deltok også på USBLs seminar for tillitsvalgte på Geilo høsten 1997 sammen med John Rune Kvåle og Sissel Dammen.

2 styremedlemmer, John Rune Kvåle og Henny Ingebrigtsen, samt alle varamedlemmene er på valg til generalforsamlingen.

Økonomi

Borettslaget ble bygget ved slutten av en byggeboom med høye priser og høyt rentenivå. De første årene bar derfor naturlig nok preg av dette. Første styreleder fikk jobben med alle barnesykdommene ved ferdigstillingen av borettslaget i en økonomisk vanskelig tid der vi hadde dårlig likviditet.

Andre styreleder konsentrerte kreftene om å bedre borettslagets økonomi og prioriterte forsert nedbetaling av vårt toplån i Kredittkassen da rentene begynte å synke. De siste 600.000 kr av toplånet ble innfridd av det nåværende styret i 1997 slik at vi nå kun har husbanklån, og som det fremgår av regnskapet har vi meget god likviditet.

"Alle gode ting er tre", heter det, og som tredje styreleder har jeg blitt privilegert med å lede styret i borettslaget i en oppgangstid. Det har gitt oss mulighet til å senke husleia. Den ble satt ned med 10% fra 1.juli 1997 og blir igjen satt ned med 10% fra 1.juli 1998. Pengetrete vokser imidlertid ikke inn i himmelen. At vi kan foreta denne siste husleiereduksjonen skyldes vår gode likviditet. Fra 2002 øker avdragene fra Husbanken og dette vil med all sannsynlighet medføre husleieøkning.

Leiligheter og garasjeplasser i borettslagets eie

Da dette styret overtok, hadde borettslaget 5 leiligheter og 2 garasjeplasser i eget eie. Styret v/styreleder har i løpet av perioden solgt alle leilighetene. 3 ble solgt til takst, den første ble solgt 5.000 kr under takst og den siste 90.000 kr over takst. I to tilfeller ble forkjøpsrett benyttet. Som dere ser av driftsoversikten, bidrar salget av leilighetene i vesentlig grad til å styrke borettslagets likviditet. Borettslaget eier nå kun de to garasjeplassene. De er for tiden leid ut for 400 kr/mnd.

Vedlikehold - bygg og anlegg

Etter 10 år begynner borettslaget å merke de første slitasjeproblemene og må nok regne med noe høyere vedlikeholdsutgifter i fremtiden.

Forrige styre bestilte en tilstandsanalyse fra konsulentfirmaet OPAK slik at borettslagets styre kunne få et grunnlag for å planlegge fremtidige større vedlikeholdsoppgaver. Det man særlig konsentrerte seg om var badetrom, ventilasjonsanlegg, glassverandaer og garasjeanlegget. Analysen er bygget på tilgjengelige dokumenter, en spørreundersøkelse og stikkprøvekontroller. Etter anbefaling fra OPAK startet vi med badetrom, resten følger fortløpende.

Baderom skiller seg fra de andre prioriterte områdene ved at vedlikehold av baderom regnes som beboernes ansvar i følge husleiekontrakten. Hadde alle baderommene hatt behov for oppussing ville det vært naturlig at borettslaget hadde finansiert dette over husleia, dette er imidlertid ikke tilfelle. Styret har allikevel besluttet at vi finansierer en anbudsrunde slik at de som blir pålagt å pusse opp sine bad kan få et gunstigere pristilbud enn de ellers ville fått. Samtidig sikrer vi oss selvfølgelig ved å velge firmaer som er godkjent etter den nye våtromsnormen.

I løpet av høsten 1997 har vaktmester og styreleder oppsøkt samtlige bad i borettslaget for å foreta fuktmålinger og sjekke at baderommene ikke lekker. Når anbudsrunder er over og styret har valgt et firma, får alle beboere et brev med tilbud om prisgunstig og håndverksmessig forsvarlig oppussing. De som har baderom der det er målt fuktighet og der membranen ikke er tett, vil få pålegg om å utbedre skaden. Et slikt tilbud kan ventes i april/mai. Vi vil forøvrig holde et beboermøte med mer utførlig informasjon.

Borettslaget bruker forholdsvis mye strøm til å være så nytt, og vi har fått utført en ENØK-analyse der utgiftene i sin helhet er blitt dekket av Oslo Energi. Den ferdige rapporten er ikke levert ennå, men vil bli behandlet av det kommende styret.

Bomiljø

Den gode likviditeten gir oss også muligheten til å investere i borettslagets bomiljø på en måte som ikke kunne prioriteres tidligere.

Noe av det aller første styreleder gjorde etter generalforsamlingen var å ta kontakt med Bomiljøtjenesten og arkitekt Jens Bjørneboe. De tilbyr sine tjenester gratis og har i samarbeid med styret utarbeidet et forslag til ny utnyttelse av fellesarealet mellom blokkene. Dette forslaget ble presentert på informasjonsmøtet høsten 1997, men vi regner ikke dette som en fasit, kun som et utgangspunkt. Vi vil gjerne at beboere som er interessert i borettslagets utarealer skal engasjere seg og være med på å bestemme utseende og bruk. Derfor kommer vi til å invitere til beboermøte om dette med det første, så grip sjansen.

Det er beregnet at ca 100.000 kr på budsjettet for 1998 under posten "andre driftskostnader" skal brukes til bomiljøtiltak, fysiske og sosiale. I tillegg er det beregnet at ca. 50.000 kr under "reparasjoner og vedlikehold" skal gå til å sette opp en støyskjerm eller annet gjerde mot Bergensgata på nordsiden av Maridalsveien 242. Dette arealet står i dag i praksis ubenyttet. Men vitsen er at arealet skal bli attraktivt slik at det blir benyttet. Er det liten interesse for prosjektet, blir det droppet.

Som tidligere, gjelder fortsatt tilbudet om at beboere som ønsker å pusse opp og male trappeoppgangen i sitt hus gjennom dugnader, får dekket materialutgifter. Husk imidlertid å ta kontakt med vaktmester slik at det blir kjøpt inn korrekt type maling. Styret har vedtatt at det i tillegg til de nødvendige materialutgifter vil bli bevilget et kontantbeløp på 3.000 kr slik at beboerne kan sette et mer personlig preg på oppgangen. F.eks. kan man kjøpe planter, henge opp gardiner eller ramme inn plakater eller tegninger. Bruk fantasien.

Bomiljøkontakter

Sissel Dammen, Maridalsveien 236, Saghir ul-Hassan Khan, Maridalsveien 234 og Tore Igelkjøn, Maridalsveien 232 er styrets bomiljøkontakter. Deres oppgave skal være å koordinere og sette igang initiativ for å bedre bomiljøet ved økt kontakt mellom beboerne gjennom bruk av fellesarealene. Det var bomiljøkontaktene som organiserte skøytesøndag med etterfølgende søndagskafe i februar.

For å bedre kontakten mellom beboerne og lette informasjon og samarbeid er det en god ide med huskontakt i hvert hus. Det er imidlertid viktig å få avklart hvilke oppgaver huskontakten skal ha og å få valgt huskontakt i alle husene. Til det trenger vi også ideer fra engasjerte beboere, så møt opp på beboermøte denne våren.

Bjølens servicesentral

Vaktmestrene ved Bjølens servicesentral har i tillegg til de faste arbeidsbesøkene to ganger i uken også utført reparasjoner og vedlikehold på en utmerket måte. Vaktmestrene treffes på tlf. 22 18 31 79 alle hverdager mellom klokken 10 og 11. Normalt vil de kunne løse, eller svare på henvendelser om de fleste praktiske problemer som kan oppstå i leiligheten, inkludert vannlekkasjer og alt som har med nøkler å gjøre.

Fellesvaskeriet

Fellesvaskeriet som ble nedlagt på generalforsamlingen i 1992 er endelig tømt for maskiner. Tørketromlene ble solgt til et annet borettslag tilknyttet Bjølens Sameie via vaktmestrene, men vaskemaskinene har det ikke vært mulig å få solgt. Rommet blir nå brukt til oppbevaring av borettslagets arkiv, og kan vel med tid og stunder bli et kontor for styrelederen i borettslaget.

Husordensregler

Som vanlig minner styret om at husordensreglene gjelder for alle, både de som eier og de som leier leiligheter i borettslaget. Klager på brudd på husordensreglene må leveres skriftlig til styret og vil da bli behandlet på førstkommande styremøte. Stadige og vedvarende brudd på husordensreglementet kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Dette gjelder både de som eier og de som leier leiligheter.

Vi har nå betalt fellesvask, og det har redusert klageomfanget i forhold til tidligere år betraktelig. Det blir vasket hver onsdag, og da skal oppgangene være tomme. Hvis vi skal ha trivelige oppganger, må imidlertid også beboerne ta ansvar for dette og rydde opp etter seg eller barna når de skitner til i oppgangen.

Som vanlig minner vi også om at **kjøring i gården eller på gangveien er ikke tillatt.**

DRIFTSOVERSIKT

	NOTE	BELØP 1997	BELØP 1996	BUDSJETT 1997	BUDSJETT 1998
DRIFTSINNTEKTER:					
HUSLEIEINNTEKTER	1	4.933.831 -	5.184.807 -	5.183 -	4.427 -
LEIEINNTEKTER PARKERINGSANLEGG		6.800 -	10.400 -	10 -	7 -
ANDRE LEIEINNTEKTER	2	6.059 -	0	3 -	0
TAP LEIEINNTEKTER	3	20.732	17.500	15	0
ANDRE DRIFTSINNTEKTER		0	577 -	0	0
ANDEL DRIFTSINNTEKTER I SAMEIE	4	71.713 -	0	0	0
RENTEINNTEKTER	5	35.222 -	53.719 -	20 -	10 -
ANDEL RENTEINNTEKTER I SAMEIE	4	62 -	0	0	0
GEVINST V/SALG LEILIGHET/EIENDOM	6	688.046 -	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5.721.001 -	5.232.003 -	5.201 -	4.444 -
DRIFTSKOSTNADER:					
LØNNINGER OG FERIEPENGER		0	12.718	28	0
STYREHONORARER		39.985	28.999	30	40
ARBEIDSGIVERAVGIFT		5.638	5.882	8	4
ANDEL PERSONALKOSTNADER I SAMEIE	4	146.748	0	0	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR		85.636	82.781	83	85
REVISJONSHONORAR		3.780	3.600	4	4
ANDRE HONORARER OG LEIET HJELP	7	51.201	9.829	0	40
KONTINGENTER	8	13.320	16.191	16	14
LEIEKOSTNADER		0	590	0	1
FORSIKRINGER		65.209	61.599	65	71
ENERGIKOSTNADER		243.502	273.653	275	275
KOMMUNALE AVGIFTER	9	294.395	333.171	295	293
ANDRE DRIFTSKOSTNADER, EIENDOM	10	107.156	65.713	30	116
DRIFTSKOSTNADER, ADMINISTRASJON		2.764	755	35	4
REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	11	78.016	105.255	200	200
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	12	20.061	2.201	0	165
ANDEL ANDRE DRIFTSKOST. I SAMEIE	4	43.054	147.860	154	162
PANTEGJELDSRENTER		1.779.132	2.739.000	2.015	1.964
ANDRE RENTEKOSTNADER		402	0	1	1
ANDRE FINANSKOSTNADER		640	740	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		2.980.639	3.890.535	3.239	3.439
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.740.363 -	1.341.468 -	1.962 -	1.005 -
ENDRING LANGSIKTIGE POSTER:					
ENDRING LANGSIKTIG GJELD		1.390.200	1.862.300	969	809
NETTO ENDRING LANGSIKTIGE POSTER		1.390.200	1.862.300	969	809
NETTO ENDRING DISPONIBLE MIDLER	13	1.350.163 -	520.832	993 -	196 -

EIENDELER OG GJELD

	NOTE	SALDO 1997	SALDO 1996
KORTSIKTIGE POSTER			
OMLØPSMIDLER:			
KASSE OG BANKINNSKUDD		1.000	1.000
FORDRING PÅ USBL		1.917.623	847.812
HUSLEIERESTANSER		18.651	37.188
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14	278.226	0
ANDEL OMLØPSMIDLER I SAMEIE	4	1.644	735
LEILIGHETER/GARASJER I EGET EIE	15	1.000	4.000
SUM OMLØPSMIDLER		2.218.143	890.735
KORTSIKTIG GJELD:			
FORSKUDDSBETALTE HUSLEIER		69.527 -	21.719 -
KREDITORER		4.984 -	0
PÅLØPTE RENTER		377.063 -	516.604 -
PÅLØPTE KOSTNADER	16	94.994 -	0
DEPOSITUM		0	17.776 -
PÅLØPTE AVDRAG, LANGSIKTIG GJELD		202.300 -	186.300 -
ANDEL KORTSIKTIG GJELD I SAMEIE		0	29.223 -
SUM KORTSIKTIG GJELD		748.868 -	771.622 -
NETTO DISPONIBLE MIDLER	13	1.469.275	119.112

NOTER TIL DRIFTSOVERSIKTEN

	NOTE	SALDO 1997	SALDO 1996
LANGSIKTIGE POSTER			
ANLEGGSMIDLER:	17		
EIENDOM - TOMT		4.619.994	4.619.994
EIENDOM - BOLIGBYGG		79.317.900	79.317.900
ANDEL ANLEGGSMIDLER I SAMEIE	4	165.124	165.124
SUM ANLEGGSMIDLER		84.103.018	84.103.018
LANGSIKTIG GJELD:			
PANTELÅN HUSBANKEN	18	39.488.500 -	40.277.700 -
PANTELÅN ANDRE		0	601.000 -
SUM LANGSIKTIG GJELD		39.488.500 -	40.878.700 -
INNSKUDDSKAPITAL	19	40.823.129 -	40.823.129 -
ANDELSKAPITAL		8.400 -	8.400 -
LIGNINGSVERDI EIENDOM		20.655.671	20.655.671
PANTSTILLELSER		80.513.929 -	81.888.129 -
GARANTIANSVAR		0	0
Oslo, den 31.12.97			
I styret:		Boligbyggelaget USBL	
Bjørg Halvorsen /s/ Sissel Dammen /s/ John Rune Kvåle /s/ Henny Ingebrigtsen /s/ Ravindran Krishnapillai /s/ Saghir Ul-Hassan Khan /s/		Jens Veiteberg /s/ forvaltningsjef	

	1997	1996
NOTE 1 HUSLEIEINNTEKTER		
Husleien er mindre enn budsjettert fordi denne ble redusert med 10% fra den 01.07.		
NOTE 2 ANDRE LEIEINNTEKTER		
Betalt på tidligere avskrevet leie	6.000-	0
Div. leieinntekter	59-	0
SUM ANDRE LEIEINNTEKTER	6.059-	0
NOTE 3 TAP LEIEINNTEKTER		
Tap husleie (tomgangsleie). Gjelder leil. 0015 og 0084.	20.732	17.500
NOTE 4 ANDEL I SAMEIE		
Borettslagets andel i Bjølsen servicesentral. Budsjetttavvik skyldes hovedsakelig endringer i regnskapsmodellen for sameier. For nærmere spesifikasjon av de enkelte poster, se fullstendig regnskap for Bjølsen Servicesentral bakerst i heftet. Det gjøres oppmerksom på at det for budsjetttallene kun fremkommer et netttotal under «andel driftskostnader i sameie», som summen av inntekter og kostnader.		
NOTE 5 RENTEINNTEKTER		
Renteinntekter i mellomregning	32.116-	50.598-
Andre renteinntekter	213-	0
Renteinntekter husleie	2.893-	3.121-
SUM RENTEINNTEKTER	35.222-	53.719-
NOTE 6 GEVINST V/SALG LEILIGHET/EIENDOM		
Salgsinntekt leiligheter (v/gevinst)	691.046-	0
Gjelder; leilighet 0030 - (kr. 231.922,-)		
leilighet 0002 - (kr. 180.898,-)		
leilighet 0084 - (kr. 278.226,-)		
Kostpris leiligheter (v/gevinst)	3.000	0
SUM GEVINST V/SALG LEILIGHET/EIENDOM	688.046-	0
NOTE 7 ANDRE HONORARER OG LEIET HJELP		
Juridisk/teknisk honorar (Bl.a OPAK kr. 39.111)	42.111	4.500
Andre tjenester og honorarer	9.090	5.329
SUM ANDRE HONORARER OG LEIET HJELP	51.201	9.829
NOTE 8 KONTINGENTER		
Kontingent til USBL/NBBL og Huseiernes landsforbund.	13.320	16.191
NOTE 9 KOMMUNALE AVGIFTER		
Renholdsavgift	113.538	113.538
Vannavgift	41.334	43.468
Kloakkavgift	97.015	101.776
Eiendomsskatt	42.508	74.389
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	294.395	333.171

NOTE 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER EIENDOM

Renhold (byrå etc.)	68.601	28.330
Containerleie/-tømming	4.816	2.153
Avgift for radio og TV anlegg	29.338	28.723
Innkjøp nøkler, låser o.l.	50	0
Anskaffelser, eiendomsdrift	2.390	6.507
Andre driftskostnader, eiendom	1.963	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER EIENDOM	107.156	65.713

Avviket fra budsjett skyldes utgiftene til renholdsbyrå som ikke lå inne for 1997.

NOTE 11 REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

Malerarbeid	972	0
Elektrikerarb./-utstyr	735	2.987
Rørleggerarbeid	21.505	12.284
Takararbeid	2.587	0
Glassarbeid	828	0
Veier og parkeringsplasser	2.583	0
Gartnerarbeid(grøntanlegg)	13.041	12.021
Rep. garasjeporter	5.930	8.120
Materialer for rep./vedlikehold	325	31.156
Annet vedlikehold/repr.-bygg/anlegg	0	9.973
Radio- og TV-anlegg	812	0
Ventilasjonsanlegg (VVS)	0	3.075
Heiser	21.453	21.611
Andre repr./vedlikehold -tekn.anlegg	4.246	0
Selvassurans (egenandel)	3.000	4.028
SUM REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	78.016	105.255

NOTE 12 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre transport-/bilkostnader	369	0
Kurs for styrerepresentanter	13.400	0
Andre annonse/markedsføringskost.	4.775	0
Betalingskostnader, bank, post	655	1.001
Kostn. v/fellesarrangement BRL	327	0
Diverse kostnader	535	1.200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	20.061	2.201

NOTE 13 DISPONIBLE MIDLER

Likviditeten er betydelig styrket i løpet av 1997. Dette var styrets intensjon, da ekstraordinær nedbetaling av gjeld i 1996 svekket likviditeten. Borettslagets salg av leiligheter bidrar til det gode resultatet jfr. note 6. Borettslaget har nå en svært god likviditet.

NOTE 14 KORTSIKTIGE FORDRINGER

Gjelder oppgjøret for leilighet 0084. Oppgjøret er mottatt fra megler, og vil godskrives borettslagets konto i januar 98.

NOTE 15 LEILIGHETER I EGET EIE

Ved årsskiftet hadde borettslaget leilighet 0015 og 0016 i eget eie. Disse er realisert i 1998, og vil inntektsføres dette året.

NOTE 16 PÅLØPTE KOSTNADER

Gjelder påløpte elektrisitetskostnader som ikke er betalt ved årsskiftet.

NOTE 17 ANLEGGSMIDLERTomt/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 pantesikret gjeld.

NOTE 18 LANGSIKTIG GJELD

	Opprinnelig gjeld	Avdrag 1997	Langsiktig gjeld pr. 31.12.97	Avdrag budsjett 1998	Rente % 31.12.97
1.Husbanken	10.000.000	200.000	9.800.000	200.000	3,8
2.Husbanken	13.000.000	260.000	12.740.000	260.000	3,8
3.Husbanken	13.460.000	269.000	13.190.800	269.200	3,8
4.Husbanken	4.000.000	40.000	3.960.000	80.000	3,8
Sum langsiktig gjeld			39.690.800		
Herav ført som kortsiktig gjeld			202.300		

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 var 1.4.97.
 - 2% avdrag til 01.04.2002 (første 5 år)
 - 4% avdrag til 01.04.2008 (neste 6 år)
 - 6% avdrag til 01.04.2019 (siste 11 år)
 Lånene vil være nedbetalt i år 2019.
4. Lån til oppføring fra 1989. Samme vilkår som for lån 1-3. Avdragene startet 2 termin 1997.

NOTE 19 LEILIGHETSOPPLYSNINGER

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

ANT.m ² ANT rom	Kostpris cirka	Opprinn. innskudd	Andel langs. gj. 31.12.97	Andel Likn.v	Netto rente- kostnad	Andel omløps- midler	Husleie 1.1.98
60/2	688.400	319.000	317.837	166.254	14.045	11.826	3.126,-
63/2	723.800	335.000	334.206	174.817	14.768	12.435	3.287,-
60/2	747.600	394.000	345.289	180.614	15.257	12.847	3.396,-
63/2	783.100	410.000	361.659	189.177	15.981	13.456	3.557,-
69/2	793.100	367.000	366.234	191.570	16.182	13.627	3.602,-
72/2	832.000	386.000	384.230	200.984	16.978	14.296	3.779,-
69/2	852.300	442.000	393.483	205.823	17.387	14.641	3.870,-
74/2	860.700	398.000	397.448	207.897	17.563	14.788	3.909,-
72/2	891.300	461.100	411.479	215.237	18.182	15.310	4.047,-
74/2*	920.000	473.000	424.799	222.204	18.771	15.806	4.178,-
77/3	971.000	450.000	448.184	234.436	19.804	16.676	4.408,-
85/3	978.000	453.000	451.438	236.138	19.947	16.797	4.440,-
77/3*	1.029.900	525.000	475.535	248.743	21.013	17.694	4.677,-
85/3*	1.036.600	528.000	478.585	250.339	21.147	17.807	4.707,-
93/3	1.075.600	498.000	496.582	259.752	21.942	18.477	4.884,-
93/3*	1.134.800	573.000	524.034	274.112	23.156	19.498	5.154,-
101/3	1.167.000	541.000	538.777	281.824	23.808	20.498	5.299,-
102/4	1.178.700	546.000	544.165	284.642	24.045	20.247	5.352,-
102/4	1.183.800	548.000	546.707	285.972	24.157	20.342	5.377,-
103/4	1.187.400	550.000	548.233	286.770	24.225	20.398	5.392,-
101/3*	1.226.100	616.000	566.127	296.130	25.015	21.064	5.568,-
102/4*	1.238.000	621.000	571.618	299.002	25.258	21.269	5.622,-
102/4*	1.243.100	623.000	573.956	300.225	25.361	21.356	5.645,-
103/4*	1.246.300	625.000	575.380	300.970	25.425	21.409	5.659,-

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

I andel langsiktig gjeld er det ikke tatt med den kortsiktige delen av langsiktig gjeld - jfr. note 16.

Husleiene er inkl. varmt vann.

BUDSJETT 1998

Budsjettet for 1998 står i høyre tallkolonne på første side i driftsoversikten. Det er satt opp ut fra kjente endringer av avgifter og renter/avdrag, samt styrets vurdering av lagets drifts- og vedlikeholdskostnader. Budsjettet vil gi en økning/reduksjon av disponible midler med kr. 429.000,-

Leieinntekter

Leieinntektene er budsjettert med en reduksjon på 10% fra 01.07.98. Med samme husleienivå vil dette medføre en ytterligere svekkelse av budsjettet for 1999 - med husleieinntekter på 4.194.492.

Styre- og møtehonorer

Honoraret er satt ut fra en rimelig norm for borettslagets størrelse. Honoraret er uendret i forhold til fjoråret.

Arbeidsgiveravgift

Det betales 14,1% arbeidsgiveravgift av all utbetalt lønn og styrehonorar.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er uendret fra 1.1.98. Som tidligere varslet vil lag som ligger under gjeldende USBL-satser bli oppjustert fra 1.7.98, slik at de blir i samsvar med disse satsene. Kontingent til NBBL (kr. 34,- pr. leieforhold) faktureres og kostnadsføres sammen med forretningsførerhonoraret.

Revisjonshonorar

I forbindelse med skifte av revisor fra 1.6.1994 ble det inngått avtale om fast pris de tre første årene. Ny treårs- avtale med fastpris er gjort gjeldende fra 1.6.1997. Avtalen innebærer en økning på ca. 10% i 1998 i forhold til bokført kostnad i 1997.

Andre honorarer og leiet hjelp

Advokatbistand, teknisk bistand o.l. føres på denne kontoen.

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 8,2% 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 fellesstrøm og evt. olje eller fjernvarme.

Strøm:

De 106 lagene som har inngått avtale med Oslo Energi har fått bundet prisen fram til 30.6.1998. Strømkostnadene i 1. halvår vil derfor avhenge av forbruk. Fastprisen på kraftledet (energien) er pr. 1.2.1998 4,2 øre pr. kwh lavere enn flytende pris. Til 2. halvår er det knyttet usikkerhet, men USBL forhandler om ny avtale, og budsjettet for 1998 er satt opp etter en nøktern vurdering av forventet forbruk og pris.

Kommunale avgifter

De enkelte avgifter er vedtatt regulert som følger i Oslo:

Vannavgift	+14,5%	
Avløpsavgift		+14,5%
Renholdsavgift		+ 2,0%
Feieravgift		+ 2,0%
Festeavgift		individuellt
Eiendomsskatt	*)	-50,0%

*) Eiendomsskatt er redusert fra 4 til 2 promille av skattetakst.

Andre driftskostnader, eiendom

Her budsjetteres bl.a. avgift på radio- og TV-anlegg, renhold v/byrå, innleid vaktmestertjeneste og diverse innkjøp vedrørende eiendommen.

Driftskostnader administrasjon

Her budsjetteres bl.a. kontorrekvisita, telefon, porto, kopiering, event. abonnemeter, kjøp og drift av kontor- maskiner/EDB-utstyr.

Reparasjoner og vedlikehold

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

Andre driftskostnader

Her budsjetteres bl.a. kostnader ved transport, møter, kurs, annonsering, gaver og fellesarrangementer i laget.

Andel driftskostnader i sameie

Her budsjetteres lagets andel av netto driftskostnader (kostnader minus inntekter) vedrørende Bjølsen Servicesentral.

Pantegjeldsrenter

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår. For husbanklån er flytende rente justert opp til 4,2% fra 1. kvartal 1998. Denne renta reguleres kvartalsvis. For å unngå underbudsjettering er det valgt å budsjettere med 5% husbankrente på årsbasis. Se forøvrig note nr.18 under langsiktig gjeld i driftsoversikten.

Endring husbanklån

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

Oslo den 20 mars 1998

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget USBL
Forvaltningsseksjonen

Henning Hoel

Henning Hoel
Forvaltningskonsulent

SAMEIENE

PÅ BJØLSEN

ÅRSMELDING

OG

ÅRSOPPGJØR



Sameiene på Bjølsen Styrets årsmelding for 1997

Styret har bestått av:

Leder:	Helene Ofrim	
Nestleder:	Bjørn Lie	Grønnegården
Sekretær:	Ellen Øvergaard	Badebakken
Styremedlem:	Gunvor Røhnbæk	Japan
Styremedlem:	Elisabeth Hagen	Olsengården
Styremedlem:	Tone Hølmekbakk	Turtergården
Styremedlem:	Bente Hopland	Opsahlgården

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

Styret har avholdt ca. et styremøte pr. mnd. I tillegg er det avholdt et møte med representanter for styrene i borettslagene. Styret 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. Arild Hoffsbakken er arbeidsleder. Han har vært ansatt siden 1987. Jon Arild Sæther sluttet i februar i år etter å ha vært ansatt i 7 år. Hans etterfølger heter Espen Hansen og er 28 år. Bjørn Hagen er vaktmesterassistent. Han har vært ansatt siden 1995.

Maskinparken

Vi har ikke foretatt større investeringer. Vi har til nå avsatt kr. 114.295,- til fornyelse av maskinparken, selv om disse regnskapsmessig er inntektsført.

Økonomi/regnskap

Det er i 1997-regnskapet ikke ført driftstilskudd i regnskapene. Det er regnskapteknisk mer korrekt å benytte overført sameiekapital. Det fremkommer da et driftsresultat som viser hva driften reellt gir av inntekter/kostnader. Ulempen ved en slik overgang, er at regnskapet i år ikke er direkte sammenlignbart med fjorårets.

Servicesentralen

Maskinparken

Vi har heller ikke i år foretatt investeringer eller større reparasjoner. Tidligere avsetninger til fremtidige investeringer i maskinparken, er etter anbefalinger fra revisor, i år inntektsført. Dette gir et mer korrekt bilde av servicesentralens egenkapital.

Økonomien i servicesentralen

I tillegg til ovennevnte inntektsføring, har man følgende 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)
UNGBO	Kr. 9.450,-	(vanlig vaktmestertjeneste)
Totalt	Kr. 170.411-	

Servicesentralens regnskap viser totale kostnader på kr. 774.703, mot et budsjett på kr. 778.000,-, og er altså noe lavere enn budsjettet.

Årets resultat viser et underskudd på kr. 481.745,-, og er lavere enn forventet - hovedsakelig p.g.a. inntektsføringen av tidligere avsetninger.

Egenkapitalen i servicesentralen er økt fra kr. 557.695 i fjor, til kr. 680.683 i år, og gir et riktig bilde av denne.

Garasjesameiet

Økonomien i garasjesameiet

Leieinntektene har i år økt med kr. 28.279,-, og utgjør for 1997 kr. 714.411. Dette er bedre enn budsjettet. Samtidig er driftskostnadene 26.517,- mindre enn budsjettet, og utgjør for 1997 kr. 197.483,-. Sett under ett gir dette et svært godt driftsresultat. Etter finansposter gir årets resultat et overskudd på kr. 277.535,-.

Egenkapitalen i sameiet er styrket, primært p.g.a nedbetaling av gjeld, og utgjør nå kr. 4.272.641,-.

USBL
0010 BJØLSEN SERVICE-CENTRAL
PERIODE: 1297

RESULTATREGNSKAP

	NOTE	BELØP 1997	BELØP 1996	BUDSJETT 1997	BUDSJETT 1998
DRIFTSINNTEKTER					
ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER	1	292.706,14-	191.946,00-	180-	180-
DRIFTSTILSKUDD	2	0,00	603.508,54-	629-	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		292.706,14-	795.454,54-	809-	180-
DRIFTSKOSTNADER					
LØNN, FERIEPENGER, FOLKETRYGD	3	584.483,74	588.810,70	593	611
ØVRIGE PERSONALKOSTNADER	4	14.488,72	12.244,23	17	18
HONORARER OG LEIET HJELP	5	63.492,00	63.493,16	64	64
KONTINGENTER OG LEIEKOSTNADER	6	28.112,00	26.496,00	0	27
FORSIKRINGER		3.666,00	3.361,00	4	4
ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER EIENDOM	7	45.596,89	64.799,00	0	90
ADMINISTRASJON OG KONTORHOLD	8	14.454,60	19.004,50	70	16
REP. OG VEDLIKEHOLD EIENDOM	9	17.941,27	16.696,42	30	20
MØTE-, SALGS-, MARKEDSF.KOSTN.	10	2.012,55	4.384,30	0	3
ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER	11	456,00	3.871,99	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		774.703,77	803.161,30	778	853
DRIFTSRESULTAT		481.997,63	7.706,76	31-	673
FINANSPOSTER					
RENTEINNTEKTER		251,69-	7.706,76-	4-	1-
NETTO FINANSPOSTER		251,69-	7.706,76-	4-	1-
RESULTAT FØR EKSTRAORD. POSTER		481.745,94	0,00	35-	672
RESULTAT FØR SKATT		481.745,94	0,00	35-	672
ÅRETS RESULTAT		481.745,94	0,00	35-	672
OPPSKRIVNINGER/OVERFØRINGER					
OVERFØRT SAMEIEKAPITAL		481.745,94-	0,00	0	0
SUM OVERFØRINGER		481.745,94-	0,00	0	0
RESULTAT ETTER OPPSKRIVN/OVERFØRING		0,00	0,00	35-	672

USBL
0010 BJØLSEN SERVICE-CENTRAL
PERIODE: 1297

BALANSEREGNSKAP

	NOTE	SALDO 1997	SALDO 1996
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
KONTANTER OG BANKINNSKUDD	12	3.000,00	3.000,00
KUNDEFORDRINGER	13	3.709,00	0,00
SUM OMLØPSMIDLER		6.709,00	3.000,00
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM - FELLESANLEGG	14	673.974,36	673.974,36
SUM ANLEGGSMIDLER		673.974,36	673.974,36
SUM EIENDELER		680.683,36	676.974,36
GJELD OG EGENKAPITAL			
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		0,00	4.983,60-
PÅLØPTE KOSTNADER	15	0,00	114.295,14-
SUM KORTSIKTIG GJELD		0,00	119.278,74-
EGENKAPITAL			
SAMEIEKAPITAL	16	680.683,36-	557.695,62-
SUM EGENKAPITAL		680.683,36-	557.695,62-
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		680.683,36-	676.974,36-

Oslo, den 26/3 - 98

I styret:

Helene Ofriim /s/
Ellen Øvergaard /s/
Gunvor Røhnebak /s/
Elisabeth Hagen /s/
Bjørn Lie /s/

Boligbyggelaget USBL

for Jens Veieberg
Kjell Jakobsen
direktør

USBL
0010 BJØLSEN SERVICE-CENTRAL
PERIODE: 1297

NOTER TIL RESULTATREGNSKAPET

	1997	1996
NOTE 1 ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER		
Inntekter på vaktmestertjenester	170.411-	170.411-
Inntekter på kontortjenester	8.000-	8.000-
Andre driftsinntekter. Tilbakeføring av tidligere avsetninger.	114.295-	13.535-
SUM ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER	292.706-	191.946-
NOTE 2 DRIFTSTILSKUDD		
Driftstilskudd eiere. Denne posten benyttes ikke i år. Det er regnskapteknisk mer korrekt at tilskudd fra eierne fremkommer under overført sameiekapital.	0	603.509-
SUM DRIFTSTILSKUDD	0	603.509-
NOTE 3 LØNN, FERIEPENGER, FOLKETRYGD		
Lønn til fast ansatte	428.204	440.443
Lønn til ekstrahjelp	0	1.654
Annen lønn	5.000	11.250
Lønn for overtid	5.051	12.451
Påløpne feriepenger	45.411	47.511
Refusjon av sykepenger	2.871-	26.634-
Lønnstilskudd	0	4.666-
Styre- og møtehonorer	29.993	30.000
Arbeidsgiveravgift	73.696	76.802
SUM LØNN, FERIEPENGER, FOLKETRYGD	584.484	588.811
NOTE 4 ØVRIGE PERSONALKOSTNADER		
Gruppeforsikring	2.091	2.127
Yrkesskadeforsikring	7.449	6.600
Arbeidstøy	4.949	3.432
Andre sosiale kostnader	0	85
SUM ØVRIGE PERSONALKOSTNADER	14.489	12.244
NOTE 5 HONORARER OG LEIET HJELP		
Forretningsførerhonorar	58.992	58.993
Revisorhonorar	4.500	4.500
SUM HONORARER OG LEIET HJELP	63.492	63.493
NOTE 6 KONTINGENTER OG LEIEKOSTNADER		
Husleie	26.856	26.496
Leiekostnader	1.256	0
SUM KONTINGENTER OG LEIEKOSTNADER	28.112	26.496
NOTE 7 ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER EIENDOM		
Driftskostnader traktor	22.026	18.342
Rep./vedlikehold utstyr	0	35.000
Verktøy og driftsmateriell	2.603	1.933
Innkjøp, lyspærer/lysrør	5.260	8.331
Innkjøp nøkler, låser o.l.	477	0
Større anskaffelser, eiendomsdrift.	15.231	1.194
Gjelder bl.a. innkjøp kommunikasjonsradioer.		
SUM ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER EIENDOM	45.597	64.799

NOTE 8 ADMINISTRASJON OG KONTORHOLD		
Trykksaker	0	150
Porto	369	296
Telefon	11.893	16.300
Telefon, ansatte/styremedlem	2.193	2.259
SUM ADMINISTRASJON OG KONTORHOLD	14.455	19.005
NOTE 9 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD EIENDOM		
Gartnerarbeid (grøntanlegg)	2.262	0
Materialer for rep./vedlikehold	15.679	16.696
SUM REPARASJON OG VEDLIKEHOLD EIENDOM	17.941	16.696
NOTE 10 MØTE-, SALGS-, MARKEDSFØRINGSKOSTNADER		
Bilgodtgjørelse	1.430	1.061
Andre transport-/bilkostnader	0	1.261
Parkeringskostnader	0	32
Møtevirksomhet	592	530
Gaver	0	1.500
SUM MØTE-, SALGS-, MARKEDSFØRINGSKOSTNAD	2.022	4.384
NOTE 11 ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER		
Betalingskostnader, bank, post	456	564
Diverse kostnader	0	3.308
SUM ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER	456	3.872

NOTER TIL BALANSEREGNSKAPET

NOTE 12 KONTANTER OG BANKINNSKUDD		
Håndkasse - BRL		
NOTE 13 KUNDEFORDRINGER		
Gjelder Olsengårdens andel av fakturert snøbrøyting. Håndteres i 1998.		
NOTE 14 EIENDOM - FELLESANLEGG		
Service-Sentral (kostpris)	527.074	
Vaktmesterleilighet i eget eie	146.900	
SUM ANLEGGSMIDLER	673.974	
NOTE 15 PÅLØPTE KOSTNADER		
Avskrivningen er nå inntektsført - jfr. Note 1.		
NOTE 16 SAMEIEKAPITAL		
Akkumulert kapital fra i fjor	557.696-	
Årets innbetalinger	604.734-	
Årets resultat	481.746	
Sum sameiekapital	680.683-	

BUDSJETT 1998

Budsjettet for 1998 står i høyre tallkolonne på første side i driftsoversikten. Det er satt opp ut fra kjente endringer av avgifter, samt styrets vurdering av sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader.

Lønninger og feriepenger

Posten dekker lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m.

Arbeidsgiveravgift

Det betales 14,1% arbeidsgiveravgift av all utbetalt lønn og styrehonorar.
Jfr. note 3

Øvrige personalkostnader

Under denne post belastes kostnader til arbeidstøy, personforsikring m.m.

Styre- og møtehonorer

Honoraret er satt ut fra en rimelig norm for borettslagets størrelse.
Honoraret er uendret i forhold til fjoråret.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er uendret fra 1.1.98

Revisjonshonorar

I forbindelse med skifte av revisor fra 1.6.1994 ble det inngått avtale om fast pris de tre første årene. Ny treårsavtale med fastpris er gjort gjelden fra 1.6.1997. Avtalen innebærer en økning på ca. 10% i 1998 i forhold til bokført kostnad i 1997.

Driftskostnader administrasjon

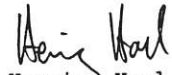
Her budsjetteres bl.a. kontorrekvisita, telefon, porto, kopiering, eventuell abonnemeter, kjøp og drift av kontor- maskiner/EDB-utstyr.

Reparasjoner og vedlikehold

Styrets vurdering av behovet for vedlikehold av eiendommen framkommer i budsjettposten.

Oslo den 4. mars 1998

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget USBL
Forvaltningsseksjonen



Henning Hoel
Forvaltningskonsulent

I fordeling bjeserv07 HOEHEH

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

BJØLSEN SERVICESENTRAL - ANLEGG 0010
FORDELING REGNSKAP 1997

	Opsahlgården Anl. 0004	Japan Anl. 0005	Turtergården Anl. 0006	Olsengården Anl. 0007	Grønnegården Anl. 0008	Badebakken Anl. 0901
100						
Drift						
Driftinntekter	-37759	-46248	-60005	-40979	-36003	-71713
Rentsinntekter	-32	-40	-51	-35	-31	-61
Driftskostnader	99937	122403	158814	108458	95288	189802
Overført sameiekapital	62145	76116	98758	67444	59255	118028
	481746					
Eiendeler/ gjeld pr. 31.12.96	6709	1060	1375	939	825	1644
Omløpsmidler	87808	107548	139540	95296	83724	166767
Anleggsmidler						

BORETTSLAGET BADEBAKKEN - FORDELING AV KOSTNADER I 1997

