

FORRETNINGSFØRER:

BOLIGBYGGELAGET



ÅPNINGSTIDER:

MANDAG - FREDAG: 0800 - 1600

SALGSAVDELINGEN:

MANDAG - ONSDAG: 0800 - 1600

TORS DAG: 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: 22 36 03 41

INKASSO: 22 98 38 33

TEKNISK: 22 98 38 93

SALG: 22 20 29 13

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

1999

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

INNHALDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE - GENERALFORSAMLINGEN DEN 24. MARS 1999	SIDE 1
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR PERIODEN 1998/1999	SIDE 3 - 5
REVISJONSBERETNING	SIDE 6
DRIFTSOVERSIKT FOR 1998 M/NOTER / BUDSJETT 1999	SIDE 7 - 17
- Driftsoversikt 1998 og budsjett 1999	SIDE 7
- Noter til driftsoversikt 1998	SIDE 10 - 14
- Disponible midler, kommentarer,	note 15 SIDE 12
- Opplysninger om laget, forsikring m.m.	note 16 SIDE 12
- Opplysninger om lagets lån,	note 17 SIDE 12
- Opplysninger om leilighetene,	note 18 SIDE 13
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 1999	SIDE 15 - 17
HUSORDENSREGLER	SIDE 18 - 20
ÅRSMELDING OG REGNSKAP BJØLSEN SERVICESENTRAL	SIDE 21 - 29
FORDELING AV KOSTNADER I 1998 - "KAKE"	SIDE 30
NAVNESEDDEL/FULLMAKT	SIDE 34 - 35

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Til borettslaverne

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: onsdag 24. mars 1999, kl. 19.00 i fellesrommet i Maridalsveien 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. Valg**

Oslo, den 10.mars 1999

BADEBAKKEN BORETTSLAG

STYRET

VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 24. mars 1999

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 1998 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning.

Sak 3: Årsoppgjøret

Driftsoversikt 1998, oversikt over eiendeler og gjeld pr. 31.12.1998 og budsjett for 1999, sammen med kommentarbrev fra USBL's forvaltningsavdeling følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på generalforsamlingen.

3.1 Forslag til vedtak

Driftsoversikten for 1998, som viser en økning i disponible midler på kr. 1.470.968,- anbefales godkjent.

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

3.2 Budsjett for 1999 anbefales tatt til orientering.**Sak 4: Spørsmål om ansvarsfrihet for styret**

Styret foreslås meddelt ansvarsfrihet.

Sak 5 Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

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

Sak 6: 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 m/vara til sameie
- 6.5 Valg av 2 delegater m/varadelegater til USBLs gen.fors. 11.5.99
- 6.6 Valg av valgkomitè.

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Årsmelding april 1998 - mars 1999

Styret har i denne perioden bestått av:

Björg Halvorsen	styreleder, klagesaker, badedrom, ventilasjon
John Rune Kvåle	nestleder, klagesaker, kontakt vaskebyrå
Ravindran Krishnapillai	skiltansvarlig
Sissel Marie Dammen	grøntansvarlig, bomiljøkontakt
Saghir ul-Hasan Khan	bomiljøkontakt, ansvarlig for utleie av fellesrom

Varamedlemmer

Rune Øvergaard	representant i sameiet, tyverisikring
Tore Pedersen	traffiksikkerhet i/rundt borettslaget
Gertruida Bertijn	grøntansvarlig
Aage Per Reme	
Hilde Fallet	

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter og en ekstraordinær generalforsamling i denne styreperioden. Det har blitt arrangert to dugnader og ett allmøte. Vi har behandlet to klagesaker på beboere, godkjent to søknader om hundehold og tre søknader om fremleie. Ellers har det blitt solgt 4 leiligheter og vi ønsker de nye beboerne velkommen til borettslaget. Styrets arbeid har vært konsentrert om å forvalte borettslagets økonomi på en forsvarlig måte, om vedlikeholdsoppgaver og bomiljøtiltak.

Styreleder har fungert som sekretær og protokollfører og har holdt løpende kontakt med vaktmester i forbindelse med vedlikehold og reparasjoner. Hun var også borettslagets representant på USBLs generalforsamling våren 1998. Ravindran Krishnapillai og Saghir ul-Hasan Khan deltok på USBLs kurs i styrearbeid og alle de fem faste styremedlemmene deltok på USBLs seminar for tillitsvalgte på Geilo høsten 1998.

Ved denne generalforsamlingen skal det velges ny styreleder etter Björg Halvorsen. To styremedlemmer, Sissel Marie Dammen og Ravindran Krishnapillai, står også på valg, sammen med alle varamedlemmene.

Økonomi

Som kjent har det siste året vært preget av økende utlånsrente. Borettslaget er i den heldige situasjonen at vi klarte å kvitte oss med lånene i Kredittkassen før rentene begynte å øke. Hele vårt lån er i Husbanken. Rentene der er politisk bestemt, og følger rentene på statsobligasjoner på etterskudd, slik at det er mulig å se et stykke inn i fremtiden. Derfor bestemte styret seg for å binde lånene til en fastrente på 5,5% fra 01.01.1999 og for fem år fremover.

Det økende rentenivået ser ikke ut til å ha hatt noen negativ innvirkning på omsetningen av bruktboliger i borettslaget. De fire leilighetene som har blitt solgt har gått for tildels meget gode priser.

Det meste av husleia vår går til å betale renter og avdrag på lånene i Husbanken. Når renter og avdrag stiger, vil dette på sikt få innvirkning på husleienivået. Vi har imidlertid valgt å beholde husleia på samme nivå som etter senkingen 1. juli 1998. Dette fører til et budsjettunderskudd for 1999 på 207.000 kr. Med de siste årenes overskudd, som både skyldes lavt rentenivå og salg av leiligheter i borettslagets eie, mener vi at dette kan forsvares.

Borettslaget har for tiden en meget god likviditet. Årets driftoversikt viser en økning i disponible midler på 1.470.968 kr. I årene som kommer vil vi imidlertid måtte regne med stadig høyere utgifter til vedlikehold og reparasjoner, og det kan være fornuftig å tenke på å sette av midler til et vedlikeholdsfond.

Reparasjoner og vedlikehold

I løpet av året har 23 bad blitt utbedret av firmaet Håkonsen & Hande. Noen hadde fått pålegg om å utbedre badedrommene sine pga. fuktskade, andre valgte å benytte seg av tilbudet om håndverksmessig og prisgunstig oppussing i regi av borettslaget og under byggeledelse av OPAK. I tillegg har ytterligere 13 beboere som har fått pålegg om å utbedre badene sine valgt å gjøre dette på egen hånd. Av disse er nå de aller fleste ferdige og ferdigbefart. Dette har ført til en betydelig standardheving av borettslagets badedrom.

Vi merker etterhvert 10 år med slitasje på fellesarealene. Oppgangene blir nedslitt og vi har hatt utskiftninger av deler i heisen i Maridalsveien 236. Når det gjelder oppgangene minner vi nok en gang om det tilbudet vi har hatt i flere år nå. Hvis beboerne pusser opp oppgangen i sitt hus gjennom dugnad, får de dekket materialutgiftene. I tillegg blir det bevilget et beløp på inntil 3000 kr til innkjøp av ting som kan sette personlig preg på oppgangen, som f.eks. planter, gardiner eller bilder. Beboerne i Maridalsveien 232 valgte å pusse opp oppgangen sin rett før jul. De har kjøpt inn teppe og satt ut planter og fått det riktig trivelig. Vi oppfordrer andre oppganger til å følge eksempelet.

På grunn av bemanningsproblemer ved Bjølsen Servicesentral har ikke utgangsdørene blitt malt slik vi ble lovet i fjor. De tar imidlertid sikte på å få gjort jobben til våren.

Tyverisikring

Dessverre har borettslaget blitt hjem søkt av altfor mange tyver i løpet av året. Styret har fått inn tilbud på videoovervåkning av garasjen og bytte av fellesnøkler med en annen type låssystem og har bestemt seg for å satse på begge disse tiltakene. I tillegg er det mulig at man bør se nærmere også på andre mulige tiltak. Det er imidlertid en ting beboerne selv kan passe på; Når noen ringer på døra, så spør hvem det er før du slipper vedkommende inn i huset. Det er også liten vits i en ytterdør hvis beboerne "fikler med låsen" slik at døra blir stående åpen.

Bomiljøutvalget

På forrige generalforsamling ble det informert om dannelsen av et bomiljøutvalg med to representanter fra styret samt fire andre beboere. Bomiljøutvalget består av: Tore Igelkjøn, Valborg Olsen Refsti (flyttet), Ann-Mette Rekkedal, Shazia Malik, Saghir ul-Hasan Khan og Sissel Marie Dammen.

Bomiljøutvalget har hatt et utvalgsmøte og et allmøte sammen med grøntansvarlige om hva som fysisk kan gjøres med utemiljøet. Bomiljøutvalget arrangerte tenning av julegran i gården i desember og vil arbeide for at borettslaget holder en årlig sommerfest. De ønsker også at alle hus skal ha en huskontakt som bindeledd mellom styret og beboerne i huset og har utarbeidet et forslag til veiledning for huskontakter som nå er overlevert styreleder. Dette forslaget vil bli behandlet av det nye styret.

Bjølsen servicesentral

Vaktmestrene ved Bjølsen servicesentral har i tillegg til de faste arbeidsbesøkene to ganger i uken også utført reparasjoner og vedlikehold. Vaktmestrene treffes på **tlf. 22 18 31 79** alle hverdager mellom kl 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. Det er ikke nødvendig å kontakte styreleder for slike praktiske spørsmål.

Et hjertesukk fra vaktmestrene. De bruker så mye tid på å ordne opp etter beboerne i søppelskuret utenfor Maridalsveien 240 at sameiet vurderer å fakturere borettslaget for overtiden. Dette er tid som kunne vært benyttet til vedlikeholdsoppgaver.

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 førstkomende styremøte. Stadige og vedvarende brudd på husordensreglementet kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Dette gjelder både de som eier og de som leier leilighetene. Lurer du på hvordan husordensreglene er, så ta en kikk lenger bak i dette heftet.

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

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

Gunstige avtaler for USBL-borettslag

Styret har fått spørsmål om hva som skjedde etter vedtaket på generalforsamlingen i 1996 om å gi styret fullmakt til å foreta felles kjøp av elektrisk kraft for andelseierne i borettslaget.

Forslaget til et slikt vedtak kom fra USBL sentralt. De hadde planer om å forhandle om felles strømkjøp på vegne av andelseierne i USBL-borettslag på samme måte som de senere fikk frem en avtale med Telenor. (Alle beboerne i borettslaget benytter seg i dag av Telenor-avtalen idet ingen har reservert seg mot den.) Nå kom det ikke noe ut av forhandlingene om felles kjøp av strøm for andelseierne, og isteden har USBL konsentrert seg om å forhandle om gunstige fastprisavtaler fra sommer til sommer på fellesstrømmen i borettslagene. Vi nyter godt av en slik fastprisavtale i øyeblikket, og styret har også gitt USBL fullmakt til å forhandle om en ny avtale fra sommeren 1999 til sommeren 2000.

Så svaret på spørsmålet er at forslaget til vedtak kom fra USBL sentralt, oppfølgingen har også vært USBLs sentralt.

Takk for meg

Som avtroppende styreleder vil jeg gjerne få takke for to slitsomme, men begivenhetsrike og ikke minst lærerike år. Jeg hadde store planer om alt som skulle utrettes, men har fått lære meg at ting skjer langsomt og kun etter nitid oppfølging. Vi har store ressurser i hverandre her i borettslaget hvis vi bare lærer å finne de rette måtene å samarbeide på. Her er ennå mye ugjort, men ting er på gang og jeg har stor tro på fremtiden for borettslaget som et trivelig sted å bo for oss alle.

For styret i Badebakken borettslag, Oslo 01. mars 1999

Bjørn Halvorsen
styreleder

Til Generalforsamlingen i
Badebakken Borettslag
Oslo

Revisjonsberetning for 1998


Vi har revidert årsoppgjøret for Badebakken Borettslag for 1998 som viser en økning i disponible midler på kr 1 470 968,-. 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 skjønnsmessige 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 om borettslag og Finansdepartementets forskrifter.

Oslo, 2. mars 1999
ERNST & YOUNG AS



Thorbjørn Sneve
statsautorisert revisor

DRIFTSOVERSIKT

	NOTE	BELØP 1998	BELØP 1997	BUDSJETT 1998	BUDSJETT 1999
DRIFTSINNTEKTER:					
HUSLEIEINNTEKTER		4.428.338 -	4.933.831 -	4.427 -	4.194 -
LEIEINNTEKTER PARKERINGSANLEGG	1	17.300 -	6.800 -	7 -	0
ANDRE LEIEINNTEKTER	2	6.011 -	6.059 -	0	0
TAP LEIEINNTEKTER		0	20.732	0	0
ANDRE DRIFTSINNTEKTER		800 -	0	0	0
ANDEL DRIFTSINNTEKTER I SAMEIE		45.820 -	71.713 -	0	44 -
RENTEINNTEKTER	3	109.345 -	35.222 -	10 -	35 -
ANDEL RENTEINNTEKTER I SAMEIE		349 -	62 -	0	0
GEVINST V/SALG LEILIGHET/EIENDOM	4	667.341 -	688.046 -	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5.275.304 -	5.721.001 -	4.444 -	4.273 -
DRIFTSKOSTNADER:					
STYREHONORARER		40.000	39.985	40	41
ARBEIDSGIVERAVGIFT		5.640	5.638	4	6
ANDEL PERSONALKOSTNADER I SAMEIE		132.472	146.748	0	167
FORRETNINGSFØRERHONORAR		85.636	85.636	85	88
REVISJONSHONORAR		4.200	3.780	4	4
ANDRE HONORARER OG LEIET HJELP	5	90.838	51.201	40	40
KONTINGENTER	6	13.320	13.320	14	14
LEIEKOSTNADER		0	0	1	0
FORSIKRINGER		69.873	65.209	71	81
ENERGIKOSTNADER		220.331	243.502	275	275
KOMMUNALE AVGIFTER	7	295.469	294.395	293	297
ANDRE DRIFTSKOSTNADER, EIENDOM	8	120.965	107.156	116	116
DRIFTSKOSTNADER, ADMINISTRASJON	9	9.026	2.764	4	4
REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	10	114.229	78.016	200	200
PÅKOSTNINGER, EIENDOMMEN	11	32.256	0	0	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	12	24.924	20.061	165	165
ANDEL DRIFTSKOSTNADER I SAMEIE		56.302	43.054	162	57
PANTEGJELDSRENTER		1.679.080	1.779.132	1.964	2.116
ANDRE RENTEKOSTNADER		0	402	1	0
ANDRE FINANSKOSTNADER		576	640	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		2.995.136	2.980.639	3.439	3.671
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.280.168 -	2.740.363 -	1.005 -	602 -
ENDRING LANGSIKTIGE POSTER:					
ENDRING LANGSIKTIG GJELD		809.200	1.390.200	809	809
NETTO ENDRING LANGSIKTIGE POSTER		809.200	1.390.200	809	809
NETTO ENDRING DISPONIBLE MIDLER		1.470.968 -	1.350.163 -	196 -	207

EIENDELER OG GJELD

	NOTE	SALDO 1998	SALDO 1997
KORTSIKTIGE POSTER			
OMLØPSMIDLER:			
KASSE OG BANKINNSKUDD		5.139	1.000
FORDRING PÅ USBL		3.791.466	1.917.623
HUSLEIERESTANSER		22.498	18.651
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13	145.000	278.226
ANDEL OMLØPSMIDLER I SAMEIE		11.495	1.644
LEILIGHETER/GARASJER I EGET EIE		0	1.000
SUM OMLØPSMIDLER		3.975.598	2.218.143
KORTSIKTIG GJELD:			
FORSKUDDSBETALTE HUSLEIER		58.953 -	69.527 -
KREDITORER	14	320.916 -	4.984 -
PÅLØPTE RENTER		447.138 -	377.063 -
PÅLØPTE KOSTNADER		0	94.994 -
DEPOSITUM		300 -	0
PÅLØPTE AVDRAG, LANGSIKTIG GJELD		202.300 -	202.300 -
ANDEL KORTSIKTIG GJELD I SAMEIE		5.748 -	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1.035.354 -	748.868 -
NETTO DISPONIBLE MIDLER	15	2.940.243	1.469.275

	NOTE	SALDO 1998	SALDO 1997
LANGSIKTIGE POSTER			
ANLEGGSMIDLER:	16		
EIENDOM - TOMT		4.619.994	4.619.994
EIENDOM - BOLIGBYGG		79.317.900	79.317.900
ANDEL ANLEGGSMIDLER I SAMEIE		165.124	165.124
SUM ANLEGGSMIDLER		84.103.018	84.103.018
LANGSIKTIG GJELD:			
PANTELÅN HUSBANKEN	17	38.679.300 -	39.488.500 -
SUM LANGSIKTIG GJELD		38.679.300 -	39.488.500 -
INNSKUDDSKAPITAL	18	40.823.129 -	40.823.129 -
ANDELSKAPITAL		8.400 -	8.400 -
LIGNINGSVERDI EIENDOM	19	21.688.954	20.655.671
PANTSTILLELSER	20	79.704.729 -	80.513.929 -
GARANTIANSVAR		0	0

Oslo, den 1.3.199

I styret:

Boligbyggelaget USBL

Bjerg Halvorsen /s/
Sissel M.Dammen /s/
Saghir ul-Hasan Khan /s/
Ravindran Khrishnapillap /s/

Jens Veiteberg /s/
forvaltningssjef

NOTER TIL DRIFTSOVERSIKTEN

Pga. overgang til ny kontoplan fra 1998 er sammenlignbare tall for 1997 ikke tatt med i årets noterapport. For spesifikasjon av disse notene henvises til regnskap 1997.

Andel inntekter/utgifter i sameie refererer seg til Borettslagets andel i Bjølsen servicesentral.

	1998
NOTE 1 LEIEINNTEKTER PARKERINGSANLEGG	
Leieinntekter p.hus.,gar.,p.pl	11.900-
Leieinntekter av fellesanlegg	5.400-
SUM LEIEINNTEKTER PARKERINGSANLEGG	17.300-
NOTE 2 ANDRE LEIEINNTEKTER	
Inngått på tidl.avskrevet leie	5.371-
Div. leieinntekter	640-
SUM ANDRE LEIEINNTEKTER	6.011-
NOTE 3 RENTEINNTEKTER	
Renteinnt. i mellomregning	108.104-
Renteinntekter husleie	1.241-
SUM RENTEINNTEKTER	109.345-
NOTE 4 GEVINST V/SALG LEILIGHET/EIENDOM	
Gjelder salg av leilighet 0015, 0016.	
Salgssum innbytteleil. (v/gev)	668.341-
(0015 - kr. 284.241, 0016 - kr. 384.100)	
Kostpris innbytteleil. (v/gev)	1.000
(0015 - kr. 0, 0016 - kr. 1.000)	
SUM GEVINST V/SALG LEILIGHET/EIENDOM	667.341-
NOTE 5 ANDRE HONORARER OG LEIET HJELP	
Gjelder hovedsakelig OPAK (kr. 88.568)	
Juridisk/teknisk honorar	90.838
NOTE 6 KONTINGENTER	
Kontingent til USBL (inkl. premie NBBL's husleiefond)/ kontingent huseiernes landsforbund.	13.320
NOTE 7 KOMMUNALE AVGIFTER	
Renovasjonsgebyr	115.819
Vannavgift	47.264
Avløpsavgift	111.132
Eiendomsskatt	21.254
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	295.469

NOTE 8 ANDRE DRIFTSKOSTNADER EIENDOM

Renhold v/byrå	86.626
Containerleie, -tømming	2.183
Avgift for radio/TV-anlegg	30.206
Verktøy/driftsmateriell, innkj.	239
Nøkler/låser o.l., innkjøp	1.712
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER EIENDOM	120.965

NOTE 9 DRIFTSKOSTNADER ADMINISTRASJON

Kontorrekvisita, innkjøp	1.203
Trykksaker, innkjøp	3.074
Porto	2.707
Kopiering	941
Andre driftskostn., kontorhold	1.100
SUM DRIFTSKOSTNADER ADMINISTRASJON	9.026

NOTE 10 REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

Elektrikerarbeid	1.242
Glassarbeid	3.811
Gartnerarbeid/grøntanl., vedl.h	17.174
Garasjeporter/inngangsdører	5.399
Materialkjøp for rep./vedl.h.	10.089
Skadedyrutrydding/-inspeksjon	7.497
Ventilasjonsanlegg	12.435
Heiser	49.599
Annet vedl.h., tekniske anlegg	984
Selvassurans (egenandel)	6.000
SUM REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD	114.229

NOTE 11 PÅKOSTNINGER, EIENDOMMEN

Påkostninger, våtrom	32.256
SUM PÅKOSTNINGER, EIENDOMMEN	32.256

NOTE 12 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Kurs for styrerepresentanter	19.350
Betalingskostnader, bank/post	370
Fellesarrangement i borettslag	2.374
Diverse kostnader, øvrige	2.831
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	24.924

NOTER TIL BALANSEN**NOTE 13 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gjelder forskuttering fra borettslaget i forsikringssaker.

NOTE 14 KREDITORER

Gjelder hovedsakelig Håkonsen & Hande, fakturaene er betalt i januar 1999.

NOTE 15 DISPONIBLE MIDLER

Likviditeten er betydelig styrket også i 1998. Borettslagets salg av leiligheter bidrar til det gode resultatet jfr. note 4. Borettslaget har nå en svært god likviditet.

NOTE 16 ANLEGGSMIDLER**Eiendom - tomt:**

Kostpris ved kjøp av tomta. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Eiendom - Boligbygg:

Kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1988.

OPPLYSNINGER OM LAGET:

- Forsikring: Borettslagets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i Storebrand. Polise nr.: 3061179.

- Tomt: Areal 5.479 m2, gnr.222, bnr.142.

- Skattetakst: Kr. 20.035.000,-.

NOTE 17 LANGSIKTIG GJELD

	Opprinnelig gjeld	Avdrag 1998	Langsiktig gjeld pr. 31.12.98	Avdrag budsjett 1999	Rente % 31.12.98
1.Husbanken	10.000.000	200.000	9.600.000	200.000	4,6
2.Husbanken	13.000.000	260.000	12.480.000	260.000	4,6
3.Husbanken	13.460.000	269.200	12.921.600	269.200	4,6
4.Husbanken	4.000.000	80.000	3.880.000	80.000	4,6
Sum langsiktig gjeld			38.881.600		
Herav ført som kortsiktig gjeld			202.300		

Se også punktet «pantegjeldsrenter» under Budsjett 1999.

Vilkår for lagets lån:

- 1 - 3. Lån til oppføring fra 1988. Halvårlige forfall. 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 18 OPPLYSNINGER OM LEILIGHETENE:

ANT. leil.	ANT.m ² rom	Kostpris	Opprinn. innskudd	Andel langs. gj. 31.12.98	Andel lign.v	Andel omløpsmidler	Husleie 1.1.98 **)
2	60/2	688.400	319.000	311.288	174.551	23.663	2.813,-
8	63/2	723.800	335.000	327.334	183.549	24.883	2.958,-
2	60/2	747.600	394.000	338.179	189.630	25.707	3.056,-
4	63/2	783.100	410.000	354.224	198.627	26.927	3.201,-
1	69/2	793.100	367.000	358.762	201.171	27.272	3.242,-
1	72/2	832.000	386.000	376.357	211.037	28.609	3.401,-
1	72/2	832.000	396.000	376.357	211.037	28.609	3.401,-
1	69/2	852.300	442.000	385.431	216.126	29.299	3.483,-
5	74/2	860.700	398.000	389.304	218.297	29.593	3.518,-
2	72/2	891.300	461.100	403.026	225.992	30.636	3.642,-
3	74/2*	920.000	473.000	416.084	233.314	31.629	3.760,-
5	77/3	971.000	450.000	438.990	246.159	33.370	3.967,-
4	85/3	978.000	453.000	442.200	247.958	33.614	3.996,-
3	77/3*	1.029.900	525.000	465.770	261.175	35.406	4.209,-
4	85/3*	1.036.600	528.000	468.758	262.851	35.633	4.236,-
1	93/3	1.075.600	498.000	486.464	272.779	36.979	4.396,-
1	93/3*	1.134.800	573.000	513.354	287.857	39.023	4.639,-
5	101/3	1.167.000	541.000	527.740	295.924	40.117	4.769,-
9	102/4	1.178.700	546.000	533.052	298.903	40.520	4.817,-
4	102/4	1.183.800	548.000	535.487	300.268	40.706	4.839,-
2	103/4	1.187.400	550.000	537.036	301.136	40.823	4.853,-
3	101/3*	1.226.100	616.000	554.520	310.941	42.152	5.011,-
7	102/4*	1.238.000	621.000	559.942	313.981	42.565	5.060,-
4	102/4*	1.243.100	623.000	562.156	315.222	42.733	5.080,-
1	103/4*	1.246.300	625.000	563.594	316.029	42.842	5.093,-
1	103/4*	1.246.300	635.000	563.594	316.029	42.842	5.093,-

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

** Husleiene er inkl. varmt vann.

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

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

NOTE 19 LIGNINGSVERDI EIENDOM

Lagets ligningsverdi er som følge av vedtak i Stortinget øket med 5% i forhold til fjoråret.

NOTE 20 PANTSTILLELSER

Borettsinnskuddet er en del av lagets pantstillelser.

BUDSJETT 1999

Budsjettet for 1999 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 reduksjon av disponible midler med kr. 207.000,-

Leieinntekter

Leieinntektene er oppsatt ut fra nåværende leie på årsbasis.

Lønninger og feriepenger

Posten er beregnet økt med 2% og dekker lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m.

Styrehonorarer

Honoraret er satt ut fra en rimelig norm for borettslagets størrelse. Honoraret er beregnet økt med 2,5% i forhold til fjoråret.

Arbeidsgiveravgift

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet en økning på 2,5% på årsbasis i 1999. Kontingent til NBBL (kr. 35,- pr. leieforhold) faktureres og kostnadsføres sammen med forretningsførerhonoraret.

Revisjonshonorar

Fra 01.06.1997 ble det inngått ny avtale med Ernst & Young A/S om fast pris fram til 31.05.2000. Bokført beløp i 1998 gjelder 3/5 knyttet til 1997 og 2/5 knyttet til 1998. Det er budsjettet med en tilsvarende fordeling i 1999.

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. Videre består posten av kontingent til Huseiernes Landsforbund.

Forsikringer

Premiegrunnlaget er justert i henhold til konsumprisindeks og byggekostnadsindeks. I 1999 gir dette en indekssøkning på 8,5% for bygninger. For løse/innbo/maskiner og person- forsikringer er indekssøkningen i størrelsesorden 2,5% til 6,75%. I tillegg er det gitt et generelt påslag på mellom 5% og 9%. Enkelte lag har fått en individuell justering 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 ca. 110 lagene som har inngått avtale med Oslo Energi har fått bundet prisen fram til 30.6.1999. Strømkostnadene i 1. halvår vil derfor avhenge av forbruk. Til 2. halvår er det knyttet usikkerhet, men USBL forhandler om ny avtale, og budsjettet for 1999 er satt opp etter en nøktern vurdering av forventet forbruk og pris.

Kommunale avgifter

De enkelte avgifter er i Oslo vedtatt regulert som følger:

Vannavgift	+10,0%
Avløpsavgift	+10,0%
Renovasjonsgebyr	+ 7,5%
Feieravgift	+ 4,3%
Pesteavgift	individuellt
Eiendomsskatt	*) ikke e.skatt

*) De kommunale myndigheter har vedtatt å fjerne eiendomsskatten i Oslo

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.

Andre driftskostnader

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

Pantegjeldsrenter

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår. Laget har gått over til fastrente for husbanklån, og rente de neste 5 år er 5,5%. (Lagene har en "angrefrist" til 30.06.99, noe som gjør det mulig å gå tilbake til flytende rente dersom rentemarkedet endrer seg radikalt). Se forøvrig note nr.17 under langsiktig gjeld i driftsoversikten.

Endring husbanklån/annen langsiktig gjeld

Avdrag er budsjettert i henhold til gjeldende lånevilkår. Se forøvrig note nr.17 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 1.7.99.

Oslo, 24 februar 1999

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget USBL
Forvaltningsseksjonen



Henning Hoel
Forvaltningskonsulent

HUSORDENSREGLER FOR BADEBAKKEN BORETTSLAG**1. INNLEDNING**

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

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 22.00 - 07.00 skal det være nattero i boligene og på borettslagets område. I dette tidsrommet skal det ikke spilles på instrumenter, nyttes støyende høyttalere eller forårsakes annen støy som sjenerer øvrige boliger.

- a) Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet etter kl. 22.00, skal beboerne av tilstøtende boliger forespørres.
- b) Utgangsdørene i blokkene/garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.
- c) NØDUTGANG - Maridalsvn. 236 (hus 5): Nødutgang (vindeltrapp) i hus 5 skal bare benyttes som rømningsvei i nødstilfeller.

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

3. HUSDYRHOLD

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

- a) Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse av husdyr.
- b) At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke tillates å løpe løs på borettslagets område.
- c) At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.
- d) At lufting av dyr skjer under kontroll slik at en unngår at dyreksremitter spres utover plener, veier, sandkasser, blomsterbed etc.
- e) At forskriftene om båndtvang etterkommes.
- f) Den som ikke overholder pkt. 3a), b), c), d) og e) vil få en skriftlig henvisning om reglene fra styret, og ved eventuell gjentakelse vil bortsetting/avliving av dyret bli krevet.

4. RENHOLD

- a) Det er ikke tillatt å plassere "søppel" andre steder enn i containerne i søppelbodene. Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for forskriftsmessig levering.
- b) Hovedrengjøring av fellesrom/ -område skal foretas en gang årlig. Ansvarsområder vil bli fastlagt av styret i samråd med huskontakter/beboerne.
- c) - Klestørking i trappeoppganger eller på andre fellesarealer i borettslaget er ikke tillatt.
- Banking av tepper o.l. fra balkonger er ikke tillatt.
- d) Lufting av leilighetene. Det er ikke tillatt å lufte leilighetene mot trappeoppgangene. Utgangsdørene skal holdes lukket. Det henstilles til bruk av ventilasjonsanlegg/vinduer ved utlufting av boligen.

5. DUGNADER

Alle beboere har plikt til å delta på dugnader.

6. FELLESAREALET

Ballspill og andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere er forbudt på fellesarealet.

7. DIVERSE

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

e) Som husordensregler gjelder ogs særskilte tekniske bestemmelser (f. eks. Bygningsforskriftene), bestemmelser som byggefirmaer eller leverandører måtte gi når det gjelder bruk av bygningsmaterieil innendørs, samt for ventilasjonssystemer, våtrom, vann, klosetterm fellesantenneanlegg, tekniske installasjoner o.l.

f) **Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.**

8. HUSLEIELOVEN

Husleieloven er lagt til grunn for disse husordensregler. Oppstår tvils- eller tolkningspørsmål vedrørende disse regler, eller om andre forhold, skal husleielovens bestemmelser og husleiekontrakten legges til grunn. Ethvert fremleieforhold av leilighet eller garasje, skal godkjennes av styret i borettslaget i h.h.t. husleieloven og lov om borettslag. Kontraktsformular kan fås ved henvendelse til styret.

9. ENDRINGER, RETTELSE OG TILLEGG

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

10. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser og inngår dermed som en del av leiekontrakten. Klager eller henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene skal skje skriftlig.

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

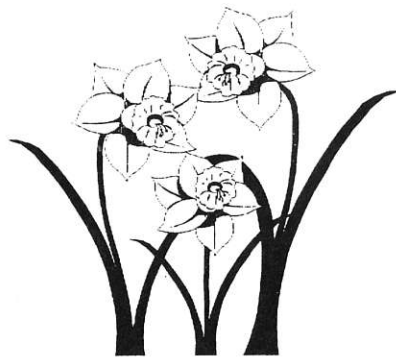
SAMEIENE

PÅ BJØLSEN

ÅRSMELDING

OG

ÅRSOPPGJØR



SAMEIENE PÅ BJØLSEN

Styrets årsmelding fra perioden 1998/99

Styret har i denne perioden bestått av:

Helene Ofrim	leder	
Rune Øvergaard	nestleder	Badebakken
Eli Marie Åsen	sekretær	Japan
Herjulf Arnkvern	garasjeansvarlig	Opsahlgården
Ann-Marri Kittilsen	styremedlem	Olsengården
Roger Austbø	styremedlem	Turtergården
Viggo Evensen	styremedlem	Grønnegården

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 for 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 garasjeanleggene som ligger i Turtergården, Olsengården og Japan. Sameiet eies av de fem borettslagene Japan, Opsahlgården, Olsengården, Turtergården og Grønnegården.

Styrets arbeidssituasjon:

Styret har avholdt styremøter ca. en gang 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.

SERVISESENTRALEN:

Vi har siden 1995 hatt tre faste stillinger ved sentralen, Arild Hoffsbakken er arbeidsleder. Han har vært ansatt siden 1987. Bjørn Hagen er vaktmesterassistent. Han har vært ansatt siden 1995. Espen Hansen som ble ansatt i april-98 sluttet i august. Fra august og fram til oktober ble sentralen drevet uten ekstra hjelp. I oktober leide vi inn hjelp fra et vikarbyrå. Vedkommende fungerer meget bra og trives med jobben. Vi har derfor tilbudt han fast stilling. Han heter Henrik Haugnæs Bøe, og er 20 år.

MASKINPARKEN

Vi har heller ikke i år foretatt investeringer eller større reparasjoner.

REGNSKAP**Servicesentralen**Økonomien i servicesentralen

Driftsinntektene fra andre enn eierne ble i 1998 på 187.019. Dette var noe høyere enn budsjetter. Sameiet vil gjennomgå løpende avtaler i løpet av 1999.

Servicesentralens regnskap viser totale kostnader på kr. 583.487,-, mot et budsjett på kr. 673.000,-, og er altså betydelig lavere enn budsjettet.

Årets resultat viser et underskudd på kr.582.062,-, og er lavere enn forventet - hovedsakelig p.g.a. lavere lønnskostnader (en vaktmester sa opp sin stilling).

Egenkapitalen i servicesentralen er økt fra kr. 680.683,- i fjor, til kr. 720.891 i år, og gir et riktig bilde av denne.

Neste års budsjett viser et underskudd på 714.000,-.

GarasjesameietØkonomien i garasjesameiet

Leieinntektene utgjør for 1998 kr. 720.275,-. Dette er omtrent som budsjettet. Samtidig er driftskostnadene 42.161,- mindre enn budsjetter, og utgjør for 1998 kr. 152.839,-. Sett under ett gir dette et svært godt driftsresultat. Etter finansposter gir årets resultat et overskudd på kr. 279.317,-.

Egenkapitalen i sameiet er styrket, primært p.g.a nedbetaling av gjeld, og utgjør nå kr. 4.644.047,-.

Neste års budsjett viser et overskudd for garasjesameiet på kr. 189.000,-.

USBL
0010 BJØLSEN SERVICE-CENTRAL
PERIODE: 1298

RESULTATREGNSKAP

	Note	1998	BUDSJETT 1997	BUDSJETT 1998	BUDSJETT 1999
DRIFTSINNTEKTER					
ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER	1	187.019,00-	292.706,14-	180-	185-
SUM DRIFTSINNTEKTER		187.019,00-	292.706,14-	180-	185-
DRIFTSKOSTNADER					
LØNN, FERIEPENGER, FOLKETRYGD	2	524.706,59	584.483,74	611	666
ØVRIGE PERSONALKOSTNADER	3	15.995,20	14.488,72	18	18
HONORARER OG LEIET HJELP	4	64.524,00	63.492,00	64	68
KONTINGENTER OG LEIEKOSTNADER	5	29.370,00	28.112,00	27	30
FORSIKRINGER		3.676,00	3.666,00	4	4
ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER EIENDOM	6	58.043,93	45.596,89	90	70
ADMINISTRASJON OG KONTORHOLD	7	35.272,47	14.454,60	16	18
REP. OG VEDLIKEHOLD EIENDOM	8	10.276,86	17.941,27	20	20
MØTE-, SALGS-, MARKEDSF.KOSTN.	9	28.265,70	2.012,55	3	5
ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER		376,00	456,00	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		770.506,75	774.703,77	853	899
DRIFTSRESULTAT		583.487,75	481.997,63	673	714
FINANSPOSTER					
RENTEINNTEKTER	10	1.424,95-	251,69-	1-	0
NETTO FINANSPOSTER		1.424,95-	251,69-	1-	0
ÅRETS RESULTAT		582.062,80	481.745,94	672	714
OPPSKRIVNINGER/OVERFØRINGER					
OVERFØRT SAMEIEKAPITAL		582.062,80-	481.745,94-	0	0
SUM OVERFØRINGER		582.062,80-	481.745,94-	0	0
RESULTAT ETTER OPPSKRIVN/OVERFØRING		0,00	0,00	672	714

USBL
0010 BJØLSEN SERVICE-CENTRAL
PERIODE: 1298

BALANSEREGNSKAP

	Note	1998	1997
<u>EIENDELER</u>			
OMLØPSMIDLER			
KONTANTER OG BANKINNSKUDD		4.000,00	3.000,00
KUNDEFORDRINGER	11	40.607,00	3.709,00
FORSKUDD OG UTLÅN TIL ANSATTE		2.309,71	0,00
SUM OMLØPSMIDLER		46.916,71	6.709,00
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM - FELLESANLEGG	12	673.974,36	673.974,36
SUM ANLEGGSMIDLER		673.974,36	673.974,36
SUM EIENDELER		720.891,07	680.683,36
<u>GJELD OG EGENKAPITAL</u>			
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		23.460,00-	0,00
SUM KORTSIKTIG GJELD		23.460,00-	0,00
EGENKAPITAL			
SAMEIEKAPITAL	13	697.431,07-	680.683,36-
SUM EGENKAPITAL		697.431,07-	680.683,36-
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		720.891,07-	680.683,36-

Oslo, den 31.12.98

I styret:

Boligbyggelaget USBL

Helene Ofrim /s/
Rune Øvergaard /s/
Herjulf Arnkvern /s/
Ann-Marri Kittilsen /s/
Roger Austbø /s/
Viggo Evensen /s/

Jens Veiteberg /s/
Forvaltningssjef

USBL
0010 BJØLSEN SERVICE-CENTRAL
PERIODE: 1298

NOTER TIL RESULTATREGNSKAPET

Pga. overgang til ny kontoplan fra 1998 er sammenlignbare tall for 1997 ikke tatt med i årets noterapport. For spesifikasjon av disse notene henvises til regnskap 1997.

1998

NOTE 1 ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER

På bakgrunn av inntektsføring av tidligere avsetning var inntektene i fjor ekstraordinært høye. Inntektene i 1998 ligger noe høyere enn budsjettet.

Inntekter på vaktmestertjen.	177.019-
Inntekter på kontortjeneste	10.000-
SUM ØVRIGE DRIFTSINNTEKTER	187.019-

NOTE 2 LØNN, FERIEPENGER, FOLKETRYGD

Lønnsutgiftene er for 1998 lavere enn budsjettet da en vaktmester i sameiet sa opp sin stilling. Det er i perioder benyttet vikar for å utføre arbeidsoppgavene, se note 6 (vaktmestertjenester, innleid).

Lønn til fast ansatte	359.889
Lønn til ekstrahjelp	10.125
Annen lønn	11.826
Lønn for overtid	11.583
Påløpne feriepenger	39.096
Styre- og møtehonorar	29.261
Arbeidsgiveravgift	62.926
SUM LØNN, FERIEPENGER, FOLKETRYGD	524.707

NOTE 3 ØVRIGE PERSONALKOSTNADER

Gruppeforsikring	2.382
Yrkesskadeforsikring	8.118
Arbeidstøy	5.196
Velferdsutg./arbeidsmiljøtilt.	300
SUM ØVRIGE PERSONALKOSTNADER	15.995

NOTE 4 HONORARER OG LEIET HJELP

Forretningsførerhonorar	60.024
Revisjonshonorar	4.500
SUM HONORARER OG LEIET HJELP	64.524

NOTE 5 KONTINGENTER OG LEIEKOSTNADER

Husleie	26.856
Leiekostnader, øvrige	2.514
SUM KONTINGENTER OG LEIEKOSTNADER	29.370

NOTE 6 ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER EIENDOM	
Vaktmestertjenester, innleid (se note 2)	31.425
Containerleie, -tømming	2.239
Driftskostn.traktor/arb.maskin	5.538
Verktøy/driftsmateriell, innkj.	7.360
Lyspærer/lysrør/sikringer, kjøp	3.963
Nøkler/låser o.l., innkjøp	827
Større anskaffelser, eiend.drif	6.693
SUM ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER EIENDOM	58.044

NOTE 7 ADMINISTRASJON OG KONTORHOLD	
Kontormøbler, innkjøp	4.921
Kontormaskiner, innkjøp	5.590
Kontorrekvisita, innkjøp	307
Porto	416
Telefon	17.565
Telefon, ansatte/styremedlem	5.778
Andre driftskostn., kontorhold	696
SUM ADMINISTRASJON OG KONTORHOLD	35.272

NOTE 8 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD EIENDOM	
Malerarbeid	84
Gartnerarbeid/grøntanl., vedl.h	1.944
Materialkjøp for rep./vedl.h.	7.582
Vaskerianlegg	667
SUM REPARASJON OG VEDLIKEHOLD EIENDOM	10.277

NOTE 9 MØTE-, SALGS-, MARKEDSFØRINGSKOSTNADER	
Driftskostnader, biler	2.950
Parkeringskostnader/bompenger	24
Møtekostnader	1.058
Andre annonsekostnader (ansettelse, se note 2)	22.734
Gaver	1.500
SUM MØTE-, SALGS-, MARKEDSFØRINGSKOSTNAD	28.266

NOTE 10 RENTEINNTEKTER	
Renteinnt. i mellomregning	1.296-
Andre renteinntekter	129-
SUM RENTEINNTEKTER	1.425-

NOTER TIL BALANSEREGNSKAPET**NOTE 11 KUNDEFORDRINGER**

Gjelder fakturerte tjenester som ikke var betalt ved årsskiftet. Hoveddelen av disse er registrert innbetalt i januar 1999.

NOTE 12 EIENDOM - FELLESANLEGG	
Service-Sentral (kostpris)	527.074
Vaktmesterleilighet i eget eie	146.900
SUM ANLEGGSMIDLER	673.974

NOTE 13 SAMEIEKAPITAL

Akkumulert kapital fra i fjor	680.683-
Årets innbetalinger	598.810-
Årets resultat	582.062
Sum sameiekapital	697.431-

BUDSJETT 1999

Budsjettet for 1999 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

Lønninger og feriepenger

Posten dekker lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m.

Øvrige personalkostnader

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

Forsikringer

Premiegrunnlaget er justert i henhold til konsumprisindeks og byggekostnadsindeks. For løsøre/innbo/maskiner og person- forsikringer er indeksekningen i størrelsesorden 2,5% til 6,75%. I tillegg er det gitt et generelt påslag på mellom 5% og 9%.

Administrasjon/kontorhold

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 framkommer i budsjettposten.

Oslo den 15.februar 1999

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget USBL
Forvaltningsseksjonen

Henning Hoel
Forvaltningskonsulent

Eierandel i %	Totalt		Opsahlgården		Japan		Turtergården		Olsengården		Gronnegården		Badebakken	
	100	13	Anl. 0004	16	Anl. 0005	21	Anl. 0006	14	Anl. 0007	12	Anl. 0008	25	Anl. 0901	
Drift	187019	24125	38339	29549	26183	23003	45820							
Driftsinntekter	1425	184	225	292	200	175	349							
Renteinntekter	-770506	-99395	-157954	-107871	-94772	-188774								
Driftskostnader	-582062	-75086	-119323	-81489	-71594	-142605								

Eiendeler/ gjeld pr. 31.12.98
Omløpsmidler
Anleggsmidler

46916	6052	7413	9618	6568	5771	11494
673974	86943	106488	138165	94356	82899	165124

BORETTSLAGET BADEBAKKEN - FORDELING AV KOSTNADER I 1997

