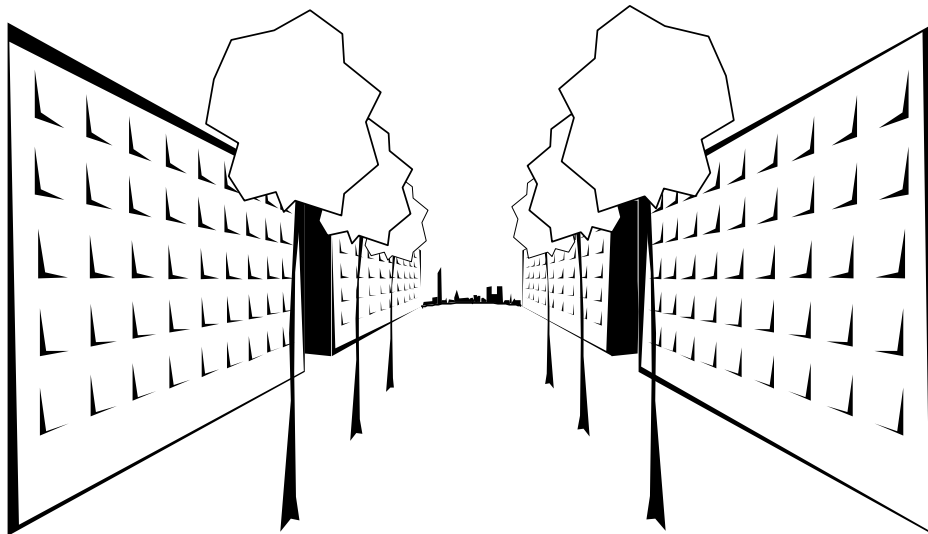


**INNKALLING TIL ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING**

**2005**

**SCHOUTERRASSEN**



**B O R E T T S L A G**

ETBL. 1997

**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 nødvendige 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 forbereder saker til generalforsamling, beboermøter og lignende, innkaller til møter og iverksetter vedtak.

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.
- Taksering av boligen
- Søknad om bostøtte

# **INNHOLDSFORTEGNELSE**

<b>SAKSLISTE - GENERALFORSAMLINGEN DEN 12. mai 2005</b>		<b>side 1 – 4</b>
<b>ÅRSMELDING FRA STYRET FOR PERIODEN 2004</b>		<b>side 5 – 9</b>
<b>REVISJONSBERETNING</b>		<b>side 10</b>
<b>DRIFTSOVERSIKT FOR 2004 M/NOTER / BUDSJETT 2005</b>		<b>side 11 – 21</b>
- Driftsoversikt 2004 og budsjett 2005		<b>side 11</b>
- Noter til driftsoversikt 2004		<b>side 14 – 19</b>
- Disponible midler, kommentarer,	<b>note 16</b>	<b>side 17</b>
- Opplysninger om laget, forsikring m.m.	<b>note 17</b>	<b>side 17</b>
- Opplysninger om lagets lån,	<b>note 18</b>	<b>side 17 – 18</b>
- Opplysninger om leilighetene	<b>note 19</b>	<b>side 18</b>
<b>BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2005</b>		<b>side 20 – 21</b>
<b>HUSORDENSREGLER</b>		<b>side 22 – 24</b>
<b>VEDTEKTER, dagens</b>		<b>side 25 – 28</b>
<b>VEDTEKTER, etter ny borettslagslov</b>		<b>side 29 – 35</b>
<b>FORDELING AV KOSTNADER I 2004 - ”KAKE”</b>		<b>side 36</b>
<b>NAVNESEDDEL/FULLMAKT</b>		<b>side 38 – 39</b>

## **Til borettsøverne**

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Schouterrassen Borettslag

Tid og sted:           Torsdag 12. mai 2005 kl 18.00 - Sinsen Kirke

### **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.   Godtgjørelse til styret og revisor**
- 6.   Saker fra styret**
- 7.   Innkomne saker**
- 8.   Valg**

Oslo, den 04. april 2005

SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

**STYRET**

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære  
generalforsamling den 12. mai 2005.

**Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

**Sak 2: Årsmelding fra styret**

Forslag til vedtak:

Styrets årsmelding for 2004 tas til orientering.

**Sak 3: Årsoppgjøret**

Styrets forslag til årsoppgjør 2004 (driftsoversikt 2004 og oversikt over eiendeler, gjeld pr 31.12.04 og noter til årsoppgjøret) og styrets budsjett for 2005 med kommentarer, følger vedlagt. Det er styrets forutsetning at netto salgsinntekter for leiligheter ikke skal benyttes til løpende drift. Revisors beretning blir opplest på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

3.1 Styrets forslag til årsoppgjør 2004, som viser en økning i disponible midler med kr 4 893 582,- fastsettes som gjeldende for borettslaget.

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

3.2 Budsjettet for 2005 tas til orientering.

**Sak 4: Spørsmål om ansvarsfrihet for styret**

Forslag til vedtak:

Styret meddeles ansvarsfrihet.

**Sak 5: Godtgjørelse til styret og revisor**

Styrets forslag til godtgjørelse/honorar til styret for det forløpne år følger vedlagt. Honorarnota fra revisor refereres og anbefales godkjent.

Forslag til vedtak:

5.1 Styrehonoraret for året 2004/2005 fastsettes til kr 300.000,-.

5.2 Revisors honorarkrav for det forløpne år godkjennes med kr 13 318,-.



---

Vedlegg til sak 5.1

Til Generalforsamlingen 12. mai 2005

### **Styrehonorar 2004/2005**

For hvert år fastsetter generalforsamlingen et samlet honorar, for 2004/2005 er honoraret foreslått til kr 300.000,- som tidligere år, beløpet er ikke indeksjustert, som samlet honorar til styret. Styret fordeler selv beløpet på de enkelte funksjonene.

Aktiviteten i borettslaget og for styret har også i det året som er gått siden siste ordinære generalforsamling vært meget høy og med stort ansvar og stor belastning for styret. Styrehonoraret er også vurdert til representativ for det arbeidet som det samlede styret nedlegger i den daglige driften av Schouterrassen borettslag. For styrets leder og nestleder inkluderer dette fristilling i forhold til ordinær arbeidstid.

Styret har i budsjettet for 2005, budsjettert med kr 300.000,- i styrehonorar for året 2004/2005.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for året 2004/2005 fastsettes til kr 300.000,-.

Oslo, 04. april 2005

Styret

**Sak 6: Saker fra styret**

Ingen

**Sak7: Innkomne saker**

Ingen

**Sak 8: Valg**

Følgende skal velges av generalforsamlingen:

**1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder Bård Westbye er på valg

**2 Valg av 2 medlemmer til styret for 2 år**

2 styremedlemmer er på valg: Arve Snare og Kari Ekker.

**3 Valg av 5 varamedlemmer til styret for 1 år.**

Alle varamedlemmer er på valg.

**4 Valgkomitè på 4 medlemmer for 1 år.**

Valgkomiteen har bestått av:

Anne Karlsnes	oppgang 11	- Komiteleder
Jan Vidar Knutslid	oppgang 16	
Inger Helene Kjerkreit	oppgang 17	
Andreas Forwald	oppgang 14	

Valgkomiteens forslag vil bli fremlagt på generalforsamlingen.

# ÅRSMELDING 2004 FOR SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

Styret har i perioden bestått av følgende representanter:

Bård Westbye, leder	Schouterrassen 2, 0573 Oslo
Arve Snare, nestleder	Schouterrassen 13, 0573 Oslo
Karin Leverton, sekretær	Schouterrassen 28, 0573 Oslo
Kari Ekker	Schouterrassen 3, 0573 Oslo
Kjell Ivar Johansen	Schouterrassen 7, 0573 Oslo

Styrets vararepresentanter:

Anne Rønseth	Schouterrassen 13, 0573 Oslo
Olav Robert Grøttum	Schouterrassen 26, 0573 Oslo
Souad Abba Hirkjølen	Schouterrassen 15, 0573 Oslo
Kjetil Thoresen	Schouterrassen 15, 0573 Oslo
Jan Vidar Knutslid	Schouterrassen 16, 0573 Oslo

Schouterrassen Borettslag består av fire blokker med til sammen 315 leiligheter. Pr. 1. april 2005 er 307 leiligheter fordelt på andelseiere, mens borettslaget eier 8 leiligheter. I tillegg eier borettslaget et fellesrom i nr 13 (styrerrommet) og et lagerrom i nr 1 (speiderrommet). Borettslaget har i tillegg ervervet arealet mellom blokkene 1-28, med unntak av selve veilegget.

Borettslagets eiendommer er til sammen på 13,1 da.

#### Framleie:

Det er 12 leiligheter på godkjent framleie pr. 01. april 2005.

#### Salg av leiligheter:

Borettslaget solgte 4 leiligheter i år 2004, 1 hittil i år og en leilighet selges i løpet av kort tid. En rekke andeler har skiftet eiere det siste året, og vi ønsker de nye beboerne velkommen til Schouterrassen.

#### Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø.

#### Ansatte i borettslaget:

Laget har ingen ansatte, lagets vaktmestertjenester og renholdstjenester utføres av firma Kjell Øvergård.

#### Forretningsfører og revisjon:

Borettslagets forretningsfører er Boligbyggelaget USBL, Storgt 49, Oslo.

Borettslagets revisor er Ernst & Young, Oslo Atrium, Frederiks plass 6, 0154 Oslo.



Forsikring:

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige NOR Forsikring. Forsikringssummen for borettslaget er på ca: kr 447 millioner, dette tilsvarer ca. kr 112 mill. pr. blokk.

Ved skadesaker som gjelder borettslagets ansvar skal henvendelse skje til styret, Schouterrassen 13. I perioden april 2004 til 01. april 2005 har det vært 5 skader som er belastet borettslagets forsikring. Styret har vedtatt retningslinjer og rutiner. Den enkelte beboer må selv besørge forsikring av privat innbo / eiendeler.

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets driftsoversikt viser en økning i disponible midler med kr 4 893 582,- budsjettet for 2004 viste en reduksjon på kr 176 000,-. Avviket skyldes hovedsakelig merinntekter ved slag av leiligheter. Regnskapet for 2004 inneholder også en endring som følge av avklaring rundt skatteplikten. Det er inntektsført tidligere avsetninger til skatt på solgte leiligheter på kr 2 791 639,-.

Det er etter regnskapsavslutningen ikke inntrådt forhold som påvirker lagets regnskap.

Leietakere i borettslagets egne leiligheter har fått regulert sine husleier fra 01.01.2005 i h.h.t. gjeldende lovverk.

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

Det vises for øvrig til regnskapets noter.

Kurs for tillitsvalgte:

USBL arrangerte i september seminar for tillitsvalgte. Fra Schouterrassen deltok Bård Westbye.

Likestilling i borettslaget:

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt ytterligere likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Godtgjørelse til styret:

Ingen utover honoraret.

**STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE VIKTIGE SAKER I ÅRET:**

- Også i det åttende driftsåret har styret hatt fokus på plan og utvikling av Schouterrassen Borettslag.
- Styret har i perioden frem til 04. april 2004 hatt 18 styremøter og behandlet 190 styresaker med diverse underpunkter.
- Balkonger etterarbeid og utbedringer. Styret har gjennom hele garantitiden foretatt løpende målinger og kontroller av balkongene. Høsten 2002 bestilte styret en fullstendig gjennomgang av balkongene av Multiconsult. Det ble her påvist flere utbedringsbehov og generelt behov for etterarbeid. Styret har derfor fra 2003 og frem til desember 2004 hatt tett og hyppig korrespondanse med TBO. Tidvis var ikke TBO like villig til å erkjenne at dette var omfattende reklamasjonsarbeider som måtte utbedres. Arbeidet med å få dekket borettslagets utgifter i løpet av disse årene og at TBO skulle utføre omfattende etterarbeid har vært en betydelig belastning for styret, da knyttet til flere år tilbake. Resultatet var at borettslaget har fått refundert kr 146 334,- som kompensasjon for utgifter til konsulenter og løpende utgifter. I tillegg foretok TBO etterarbeid i perioden februar 2005 – mai 2005. Alt arbeidet er ikke avsluttet, men styret er meget tilfreds med det arbeidet som endelig er blitt gjort.
- Sommeren 2003 bestilte styret en rapport som skulle vurdere alle vannrør og stoppekraner i kjellerne. Denne rapporten avdekket et behov for å skifte stoppekraner og gamle idealrør. Flere andelseiere har erfart at det både har vært vanskelig å finne stoppekraner og muligheten til å avstenge disse. Styret fant det derfor nødvendig å begynne utskifting av alle gamle rør og stoppekraner i februar 2005. Så langt har arbeidet gått meget bra og nye stoppekraner har blitt montert lett synlig i fellesarealene og merket tydelig med oppgang og side. Arbeidet er bestilt ut fra stk. pris på antall meter utskiftet rør og stk. pris på stoppekraner, det foreligger ennå ikke en endelig kostnad knyttet til dette arbeidet. Styret vurderte også dette arbeidet opp mot forsikringsavtalen og faren for økte forsikringspremier dersom det skulle stå oppstå lekkasjer og stoppekranen ikke kunne avstenges.
- Styret har begynt arbeidet med tetting av karmen rundt bakdørene. På lik linje med tetting mellom kjellerdører, blir tetting rundt bakdører også utført med hensyn på krav til brannsikring. Det er stipulert en kostnad på kr 40 000 til dette arbeidet.
- Kjellerrom/sykelrom. Styret har brukt betydelig tid på å finne mulige måter å montere sykkelstativer i kjellerrommene. Størrelsen på disse rommene er meget varierende, derfor er det noen kjellerrom/opp ganger som har god plass til sykler, mens noen har liten plass. Styret oppfordrer de beboerne som ikke benytter sykkelen over en lengre tid om mulig å plassere den i egen bod, slik at sykkelrommene ikke blir overfylte. Flere beboere med små barn og barnevogner har meddelt styret at det av og til nesten er umulig å komme ut og inn av kjellerrommene med barnevogner.

- Økt lønnsomhet knyttet til fyring. Styret har løpende vurdert fyring og fyringsutgiftene. Gjennom 2004/2005 har det vært mest lønnsomt å fyre med elektrisitet.
- Styret inngikk avtale med Oslo kommune Bolig- og eiendomsetaten om enkelt vedlikehold av Båhusparken og grøntarealet foran hjelpemiddellageret. Avtalen gikk ut på en kostnadsdeling mellom kommunen og borettslaget. Styret har videre en avtale med kommunen om arealet bak blokkene 2-14 og 16-28 i forhold til at noen av trærne der er syke. Styret har løpende vurdert hvilke trær som skal felles, dette arbeidet vil fortsette i 2005.

### **Aksjonen for Sinsenparken 2004**

Enqvist Eiendom sin søknad om byggetillatelse for grøntarealet mellom Olaf Schousvei og Schouterrassen er fremdeles til behandling. Det er søkt om oppføring av en boligblokk med 60 leiligheter. Det søkes om et påbygg i 5 etasjer på eksisterende garasjeanlegg. Aksjon for Sinsenparken har sendt inn et forslag om omregulering til fellesområde for grøntarealet på taket av anlegget på vegne av flere borettslag i Sinsenbyen. Dette forslaget er til behandling i Plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetaten har gitt avslag på søknad fra Enqvist Eiendom om dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan. Avslaget er påklaget og sendt til Byrådsavdelingen for byutvikling. Plan- og bygningsetaten anbefaler i sin innstilling til byutviklingskomiteen å ikke ta klagen til følge. Etter behandling i byutviklingskomiteen vil saken oversendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse. Innholdet i denne avgjørelsen vil kun ta stilling til hvorvidt det må utarbeides en bebyggelsesplan som skal behandles politisk før det eventuelt kan gis byggetillatelse. Aksjon for Sinsenparken vil i 2005 aktivt følge opp saken ovenfor byutviklingskomiteen for å hindre bygging på grøntarealene i Sinsenbyen.

Les mer om aksjonen på: <http://www.sinsenparken.no>

Styret ønsker i forbindelse med aksjonskomiteens arbeid å rette en spesiell takk til våre representanter Tore Leite og Vidar Grønli

Styret vil takke varamedlemmene og beboerne for oppmøte i forbindelse med tenning av julegranen, og deltagelse ved dugnader 2004/2005.

Oslo, 04 april 2005

SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

**STYRET**

Bård Westbye /s/, styreleder

Arve Snare /s/, nestleder

Karin Leverton /s/, sekretær

Kjell Ivar Johansen /s/

Kari Ekker /s/

Til generalforsamlingen i  
Schouterrassen borettslag

Medlemmer av Den norske Revisorforening

## Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Schouterrassen borettslag for regnskapsåret 2004, som viser en økning i disponible midler på kr. 4.893.582,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av økning i disponible midler. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og interne kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.


Borettslaget har ført opp kr 944.760,- som verdi på leiligheter/garasjer i eget eie under omløpsmidler i oppstillingen over eiendeler og gjeld. Etter vårt syn er denne verdien allerede inkludert i borettslagets oppførte verdi på bygningsmassen og skulle derfor ikke vært medtatt under omløpsmidler.

Vi mener at

- årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt ovenfor, er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2004 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av økning i disponible midler er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen over, vil vi presisere at budsjettallene i er underlagt revisjon.

Oslo, 19. april 2005  
ERNST & YOUNG AS

  
Terje Tvedt  
statsautorisert revisor

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

### Driftsoversikt

	Note	Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
<b>Driftsinntekter:</b>					
Husleieinntekter	2	10 833 115	10 778 563	10 790 000	10 830 000
Brenselsinntekter		68 912	86 327	50 000	50 000
Andre leieinntekter	3	816 991	818 752	815 000	815 000
Renteinntekter	4	83 975	218 826	200 000	105 000
Gevinst ved salg av eiendeler	5	2 846 290	3 020 498	1 620 000	1 620 000
Driftstilskudd og refusjoner		0	444 464	0	0
Andre driftsinntekter	6	2 936 140	162 250	150 000	150 000
<b><u>Sum driftsinntekter</u></b>		<b><u>17 585 423</u></b>	<b><u>15 529 680</u></b>	<b><u>13 625 000</u></b>	<b><u>13 570 000</u></b>
<b>Driftskostnader:</b>					
Lønnskostnader		58 780	0	0	0
Styrehonorar		300 000	300 000	300 000	300 000
Arbeidsgiveravg., pensjonskostn.		45 837	40 700	43 000	43 000
Revisjonshonorar		13 318	12 747	12 000	13 000
Forretningsførerhonorar		237 366	237 366	246 000	238 000
Andre honorarer	7	87 762	82 496	63 000	63 000
Forsikringspremier		298 552	287 308	300 000	315 000
Energikostnader	8	1 379 596	1 480 645	1 150 000	1 150 000
Kommunale avgifter	9	583 926	527 035	600 000	647 000
Andre driftskostnader eiendom	10	949 127	936 238	1 050 000	1 100 000
Driftskostnader administrasjon	11	33 326	27 590	50 000	40 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	430 869	1 714 027	300 000	300 000
Påkostninger	13	59 196	1 760 854	1 170 000	1 170 000
Økologi og miljøtiltak		0	0	5 000	5 000
Andre kostnader	14	73 447	830 031	500 000	475 000
Finanskostnader	15	6 272 907	6 398 534	6 171 000	6 017 000
<b><u>Sum driftskostnader</u></b>		<b><u>10 824 008</u></b>	<b><u>14 635 571</u></b>	<b><u>11 960 000</u></b>	<b><u>11 875 000</u></b>
<b><u>Res.før endr.langs.poster</u></b>		<b><u>6 761 415</u></b>	<b><u>894 109</u></b>	<b><u>1 665 000</u></b>	<b><u>1 695 000</u></b>
<b>Endring langsiktige poster:</b>					
Endring langsiktig gjeld	18	-1 867 833	-1 751 191	-1 841 000	-1 993 000
<b><u>Netto endr.langs.poster</u></b>		<b><u>-1 867 833</u></b>	<b><u>-1 751 191</u></b>	<b><u>-1 841 000</u></b>	<b><u>-1 993 000</u></b>
<b><u>Netto endr.disponible midler</u></b>	<b><u>16</u></b>	<b><u>4 893 582</u></b>	<b><u>-857 082</u></b>	<b><u>-176 000</u></b>	<b><u>-299 000</u></b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

### Eiendeler og gjeld

	Note	2004	2003
<b>Kortsiktige poster</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kontantkasse		5 000	7 209
Bankinnskudd		4 606	6 395
Innestående i USBL		3 788 813	2 391 547
Høyrenteplassering i USBL		2 231 936	2 181 341
PPV plassering i USBL		1 235 040	1 707 617
Husleierestanser		64 081	97 355
Andre kortsiktige fordringer	<b>23</b>	1 076 255	0
Leiligheter/garasjer eget eie	<b>22</b>	944 760	1 224 059
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 350 492</b>	<b>7 615 523</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Forskuddsbetalte husleier		46 750	167 857
Kreditorer		282 558	525 728
Påløpte renter		1 060 670	1 081 746
Påløpte kostnader		0	2 791 639
Depositum		11 431	14 846
Påløpte avdrag, langsiktig gjeld		326 625	304 832
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 728 035</b>	<b>4 886 648</b>
<b>Netto disponible midler</b>	<b>16</b>	<b>7 622 457</b>	<b>2 728 875</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

### Eiendeler og gjeld

	Note	2004	2003
<b>Langsiktige poster</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>	<b>17</b>		
Eiendom - Tomt		301 165	301 165
Eiendom - Boligbygg		94 415 151	94 415 151
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>94 716 316</b>	<b>94 716 316</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>	<b>18</b>		
Pantelån andre		83 812 032	85 178 545
Individuell gjeld		4 036 849	4 538 169
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>87 848 881</b>	<b>89 716 714</b>
Innskuddskapital	19	315 000	315 000
Andelskapital	19	31 500	31 500
Ligningsverdi eiendom	20	23 827 277	23 827 277
Pantstillelser	21	88 490 506	90 336 546

Oslo 31. desember 2004/4. april 2005

Boligbyggelaget Usbl

Styret i SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG:

Bård Westbye /s/, leder  
 Arve Snare /s/, nestleder  
 Kari Ekker /s/  
 Kjell Ivar Johansen /s/  
 Karin Riverton /s/

Jens Veiteberg /s/  
 Økonomidirektør



## ÅRSOPPGJØR

### Note: 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Anleggsmidler

Etter at borettslagets boliger er oppført, er investeringer, påkostninger, rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler utgiftsført. Salg av anleggsmidler inntektsføres i sin helhet.

### Note: 2 Husleieinntekter

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Leie boliger	10 829 580	10 829 580
Mer/mindre inntekter v/utleie	3 535	-51 017
<b>Sum husleieinntekter</b>	<b>10 833 115</b>	<b>10 778 563</b>

### Note: 3 Andre leieinntekter

Leie altaner	806 400	806 400
Utleie av felleslokaler	700	1 200
Diverse leie	9 891	11 152
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>816 991</b>	<b>818 752</b>

### Note: 4 Renteinntekter

Renteinntekter, høyrentepl.	50 595	100 695
Renteinntekter, PPV	27 423	71 043
Renteinntekter bank	0	2 084
Renteinntekter mellomregning	3 966	39 317
Andre renteinntekter	1 991	5 687
<b>Sum renteinntekter</b>	<b>83 975</b>	<b>218 826</b>

### Note: 5 Gevinst salg av eiend.

Salg av eiendom/leil. (v/gev)	3 205 000	3 407 826
Bokført verdi eiendom/leil. (v)	-358 710	-387 328
<b>Sum gevinst salg av eiend.</b>	<b>2 846 290</b>	<b>3 020 498</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

<b>Note: 6 Andre driftsinntekter</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Fellesvaskeri	132 386	108 315
Ekstraordinære inntekter (tbf skatt)	2 791 639	0
Andre driftsinntekter	12 115	53 935
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>2 936 140</b>	<b>162 250</b>

<b>Note: 7 Andre honorarer</b>		
Tilleggstj. forretningsfører	7 846	24 176
Teknisk rådgivning andre	79 916	58 321
<b>Sum andre honorarer</b>	<b>87 762</b>	<b>82 496</b>

<b>Note: 8 Energikostnader</b>		
Elektrisk energi	467 102	68 023
Nettleie	0	74 215
Fyringsolje	912 495	1 338 408
<b>Sum energikostnader</b>	<b>1 379 596</b>	<b>1 480 645</b>

<b>Note: 9 Kommunale avgifter</b>		
Renovasjon	173 633	164 237
Vannavgift	163 875	144 892
Avløpsavgift	244 986	216 474
Feieravgift	1 432	1 432
<b>Sum kommunale avgifter</b>	<b>583 926</b>	<b>527 035</b>

<b>Note: 10 Andre driftskostn. eiendom</b>		
Faste kostn. vaktmesterfirma	306 182	302 817
Tilleggstj. vaktmesterfirma	5 000	21 093
Trappevask v/byrå	235 848	227 388
Annet renhold v/byrå	4 464	0
Skadedyrutryddelse	0	15 624
Snøbrøyting og strøing	24 652	22 364
Containerleie/tømming	26 908	28 441
Avgifter radio-/TVanlegg	275 049	228 837
Lyspærer, lysrør, sikringer	9 205	18 391
Nøkler, låser, navnskilt o.l	10 218	8 351
Renholdsmidler - innkjøp	7 296	16 733
Verktøy og redskaper	3 895	8 703
Driftsmateriell - innkjøp	39 816	5 796
Driftskostnader traktor m/utst	596	0
Større anskaffelser for drift	0	9 882
Andre driftskostnader, eiendom	0	21 820
<b>Sum and. driftskostn. eiendom</b>	<b>949 127</b>	<b>936 238</b>

<b>Note: 11 Driftskostn. adm.</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
-----------------------------------	-------------	-------------

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

Telefon styrekontor/vaktmester	3 217	5 921
Mobiltelefon styret/vaktmester	739	0
Porto	21 495	5 322
Kontorrekvisita	229	848
Kopiering	1 485	2 312
Datarekvisita	740	1 369
Kontormaskiner	0	596
Innkjøp kontormøbler	0	5 898
Parkeringskostnader/bompenger	973	145
Reisekostnader tog/buss/båt	0	110
Reisekostnader taxi	0	89
Andre reisekostnader	330	0
Møtekostnader for styret	4 119	4 980
<b>Sum driftskostn. adm.</b>	<b>33 326</b>	<b>27 590</b>

**Note: 12 Rep. og vedlikehold**

Malerarbeid	157 977	815 762
Snekkerarbeid	83 420	11 698
Rørleggerarbeid	48 853	15 168
Elektrikerarbeid	33 031	72 420
Takarbeid	0	64 416
Glassarbeid	2 110	0
Fasade	16 663	0
Betong, grunnarbeid	14 113	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	5 623	3 080
Murerarbeid	11 408	0
Annet materialkjøp	0	10 121
Veier og parkeringsplasser	0	4 700
Vaskerianlegg	36 789	366 248
Garasjeporter/inngangsdører	0	14 928
Porttelefon	1 674	0
Ventilasjonsanlegg	0	297 972
Fyringsanlegg	804	486
Vedlikeh. egneide leil/lokale	405	7 030
Egenandel - forsikring	18 000	30 001
<b>Sum rep. og vedlikehold</b>	<b>430 869</b>	<b>1 714 027</b>

**Note: 13 Påkostninger i boligselskapet**

Teknisk anlegg	53 296	0
Utbedring eiendom	6 200	1 391 136
Øvrige	-300	369 718
<b>Sum påkostninger i boligselskapet</b>	<b>59 196</b>	<b>1 760 854</b>

**Note: 14 Andre kostnader**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Gaver	1 412	500
Leie av lokaler	1 000	1 000

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

Kurs tillitsvalgte	2 500	8 200
Fellesarrangement	1 361	1 297
Betalingskostnader	684	852
Andre kostnader	47 769	806 176
Tomgangsleie	18 722	12 006
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>73 447</b>	<b>830 031</b>

**Note: 15 Finanskostnader**

Andre gebyrer	60	144
Renter av andre pantelån	6 000 973	6 141 091
Påløpte renter ind. gjeld	44 419	-5 282
Påløpne renter	-65 495	-60 406
Rentekostnader av depositum	668	0
Individuelle renter	292 282	322 987
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>6 272 907</b>	<b>6 398 534</b>

**Note: 16 Disponible midler**

Boligselskapets likviditet har økt med kr. 4.893.582,- i 2004.  
Likviditeten i boligselskapet er god.

**Note: 17 Anleggsmidler****EIENDOM - TOMT:**

Viser til anskaffelsespris for borettslagets tomt ervervet i 1997 samt nyervervet tomt på 2.640 m<sup>2</sup> fra Oslo kommune i 2002. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantelikret gjeld.

**EIENDOM - BOLIGBYGG:**

Viser til anskaffelsespris for borettslagets bygninger ervervet 1997.

**OPPLYSNINGER OM LAGET:**

- FORSIKRING: Borettslagets eiendommer er forsikret på grunnlag av næringsbyggforsikring i Gjensidige. Polise nr. 0569147.

- TOMT: Gårdsnummer 83 Bruksnummer 182/183/184/185.  
Areal 13.100 m<sup>2</sup>.  
Borettslaget er eier av tomten.  
Byggeår: 1936.

- SKATTETAKST Kr. 44.979.000,-

- GATEADRESSER: Schouterrassen 1-28 (Både par- og oddetall)

**Note: 18 Langsiktig gjeld**

Navn	Lånenr	%	Opptaks år	Lånebeløp	Saldo IB	Avdrag	Saldo UB
Nordea	93392	6,95	2002	87 545 000	85 403 001	1 350 502	84 052 499
Husbanken	14977	6,50	2001	7 500 000	4 618 545	495 538	4 123 007
<b>Sum</b>				<b>95 045 000</b>	<b>90 021 546</b>	<b>1 846 040</b>	<b>88 175 506</b>

## ÅRSOPPGJØR

Av samlet lånebeløp er kr 326 625 ført som kortsiktig gjeld i balansen.

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

1: Swap-lån i Nordea. Lånet er inngått i februar 2002, med en bundet rente på 6,95% p.a. frem til februar 08. Lånet er et annuitetslån, og har en løpetid fram til 28.10.2028.

2: Lånet er et annuitetslån for egenfinansieringsdelen av balkongprosjektet. Lånet ble konvertert fra DnB til Husbanken 10.04.2001. Etter konverteringen er det foretatt nedbetaling av de kontantinnskudd som er foretatt av andelseierne. 10 års løpetid, halvårslige terminer. Fastrenten varer fram til 01.06.06.

### Note: 19 Leiligheter

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

Ant. leiligh.	Husleie	Antall rom	Andel gjeld UB	Ligningsverdi	Formuesverdi
1	3 034	2	281 768	80 105	12 911
1	3 412	3	316 873	90 085	14 520
1	3 484	3	323 559	91 986	14 826
1	3 507	3	325 696	92 593	14 924
1	3 529	3	327 738	93 174	15 018
1	4 552	4	422 745	120 184	19 371
2	3 434	3	318 916	90 666	14 614
2	4 654	4	422 509	115 062	18 546
3	1 943	1	180 447	51 300	8 269
3	3 826	3	344 859	92 593	14 924
3	4 358	4	404 728	115 062	18 546
4	3 353	2	300 931	80 105	12 911
4	2 853	3	264 958	75 326	12 141
4	2 894	3	268 766	76 409	12 316
4	3 529	3	327 739	93 174	15 018
4	3 803	3	342 723	91 986	14 826
4	4 848	4	440 526	120 184	19 371
5	3 731	3	335 282	89 478	14 422
6	3 195	3	285 503	75 326	12 141
6	3 236	3	289 311	76 409	12 316
8	2 979	3	276 660	78 653	12 677
8	3 848	3	346 902	93 174	15 018
9	3 020	3	280 468	79 735	12 852
12	2 285	1	200 991	51 300	8 269
23	2 794	2	259 479	73 768	11 890
40	2 155	1	200 135	56 897	9 171
41	3 339	3	299 631	79 735	12 852
42	3 298	3	295 823	78 653	12 677
72	3 113	2	278 642	73 768	11 890
<b>315</b>	<b>969 665</b>		<b>87 848 875</b>	<b>23 827 216</b>	<b>3 840 503</b>

### OMSETNING AV LEILIGHETER

Leilighetene i boligselskapet omsettes til markedspris. Hos USBL registreres alle omsetningsprisene for leiligheter som blir overført i boligselskapet. Disse opplysningene kan være nyttige for den som skal selge, fordi de gir en antydning om prisnivået i boligselskapet. En takst anbefales ved behov for mer nøyaktige opplysninger om leilighetens kvalitet og antatte markedsverdi.

## ÅRSOPPGJØR

### **Note: 20 Ligningsverdi - Eiendom**

Boligselskapets ligningsverdi er uendret i 2004.

### **Note: 21 Pantstillelser**

Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantstillelser.

### **Note: 22 Leiligheter i eget eie**

Pr 31.12.2004 eier borettslaget følgende leiligheter:  
335, 381, 387, 395, 411, 518, 523, 548, 556, 561, 563 og 595.

### **Note: 23 Andre kortsiktige fordringer**

Gjelder leilighet 556 som ble solgt akkurat i årsskiftet. Pengene kom ikke før i 2005.

### **BUDSJETT 2005**

Budsjettet for 2005 står i høyre tallkolonne på første side i regnskapet. Det er satt opp med utgangspunkt i det budsjett som ble vedtatt av styret sist høst.

## ÅRSOPPGJØR

### **Husleieinntekter**

Leieinntektene er oppsatt ut fra nåværende leie på årsbasis.

### **Andre inntekter**

Postene (f eks renteinntekter, salgsinntekter og andre driftsinntekter) er budsjettet med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjetteringstidspunktet

### **Styrehonorar**

Honoraret er budsjettet med utgangspunkt i forrige års bevilgede honorar.

### **Arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader**

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

### **Revisjonshonorar**

Revisjonshonoraret er budsjettet med forventet nivå i 2005.

### **Forretningsførerhonorar**

Budsjettet med forventet nivå i 2005.

### **Andre honorarer**

Her budsjetteres forventet juridisk og teknisk honorar.

### **Kontingent boligbyggelaget**

Beløpet utgjør beregnet kontingent til Usbl med kr. 175,- pr. andelseier.

### **Forsikringspremier**

Det er budsjettet med en økning på ca 5% i forsikringspremien for 2005.

### **Energikostnader**

Denne budsjettpost dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og olje.

### **Strøm**

Det er ikke budsjettet med økning av kraftprisen fra budsjett 2004 til 2005.

### **Nettleie**

Det er ikke budsjettet med økning av nettleien fra budsjett 2004 til 2005.

### **Olje**

Som alltid er det vanskelig å si noe om hvordan oljeprisen vil utvikle seg. Det er ikke budsjettet med økning i 2005.

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er budsjettet økt med ca 8% i forhold til budsjett 2004.

### **Andre driftskostnader eiendom**

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

**ÅRSOPPGJØR****Driftskostnader administrasjon**

Her budsjetteres bl.a. kontorrekvisita, telefon, porto, kopiering, eventuelle abonnementer, kjøp og drift av kontormaskiner og datautstyr.

**Reparasjoner og vedlikehold**

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

**Påkostninger**

Påkostninger utover ordinært vedlikehold budsjetteres på denne posten.

**Økologi og miljøtiltak**

Det er budsjettet en avsetning på kr 5.000,-.

**Andre kostnader**

Her budsjetteres bl.a. kostnader ved fellesarrangementer i boligselskapet, lokalleie, kurs for tillitsvalgte, gaver, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.

**Finanskostnader**

For de selskapene som har bundet rente er gjeldende rente lagt til grunn i budsjettet. For selskap med flytende rente er det budsjettet med et rentenivå på 4%.

**Endring langsiktig gjeld**

Avdrag er budsjettet i henhold til gjeldende lånevilkår.

**Husleieregulering**

Såfremt boligselskapet ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjetttramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere leiene fra 1.7.2005.

Oslo den 31. desember 2004 / 15. mars 2005

Med vennlig hilsen  
Boligbyggelaget Usbl

Jon Harald Buberger /s/  
Regnskapsansvarlig

Bjørn Nygaard /s/  
Forvaltningskonsulent

Dir.tlf: 22 98 38 58

Dir.tlf: 22 98 38 56

e-post: [jon.harald.buberger@usbl.no](mailto:jon.harald.buberger@usbl.no)

e-post: [bjorn.nygaard@usbl.no](mailto:bjorn.nygaard@usbl.no)



## HUSORDENSREGLER FOR SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

Det er viktig å være hensynsfull og vise forståelse overfor andre beboere. For å fremme trivsel og godt naboskap er det nødvendig med husordensregler. Borettslaget tilhører andelseierne i fellesskap, og vi er alle ansvarlige for at det blir et godt bomiljø. Borettslagets vedtekter og husordensregler skal bidra til å sikre dette. Andelseierne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten.

### RO OG ORDEN

Bråk og unødig støy fra leilighetene må unngås. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene, korridorer og inngangspartier.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning av styret og med samtykke fra naboer over, under og ved siden.

Lufting gjennom balkongvinduer som vender mot naboens balkong skal unngås. Dette vinduet er nødutgang i tilfelle brann. Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper fra vinduer/balkongen.

Bruk av grill på balkong er ikke tillatt.

### VEDLIKEHOLD

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved framleie har utleieren det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietakeren. Styrets godkjenning må innhentes for alle vesentlige forandringer i leilighetene. Endringer som medfører inngrep i byggets konstruksjoner er ikke tillatt.

Vedlikeholdsansvaret er definert i borettslagets vedtekter. Ved alle typer skader skal vaktmester kontaktes umiddelbart, alternativt skal styret informeres.

### DYREHOLD

Det er tillatt å holde kjæledyr. Det er dyreeierens ansvar å opptre på en slik måte at dyreholdet ikke fører til ulemper for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område, i oppganger og øvrige fellesarealer. Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret. Hunder skal luftes utenfor borettslagets område og må holdes utenom sandkasser og lekeplass for barn.

Det vises for øvrig til politiets vedtekter om dyrehold.

Det er IKKE TILLATT å legge ut mat til fugler og duer da dette blant annet medfører rotteplage.

### SØPPEL

Husholdningsavfall skal pakkes inn forsvarlig og legges kun i Renholdsetatens kasser i søppelrommet. Pappesker brettes sammen og legges i tilsvarende kasser for papir. Beholderne må ikke fylles mer enn at kassene kan lukkes. Bortkjøring av annet avfall må den enkelte beboer selv besørge. Det påligger den enkelte beboer å ta med reklame og ikke etterlate dette ved postkassene. Flasker, glass og lignende kan kastes i dertil egnede containere satt opp ved krysset Sinsenterrassen/Båhusveien.

### FELLESAREALER/RENHOLD/ LÅSING AV YTTERDØRER M.M.

Fellesareal i kjelleren skal holdes ryddige og ikke brukes som oppbevaringsplass (møbler, hvitevarer etc.) og kan bare benyttes til oppbevaring av sykler og barnevogner såfremt dette ikke er til hinder for passering/adkomst.

Øvrige eiendeler som plasseres i fellesarealer vil bli kastet uten varsel. Det må påses at lysene slukkes når man forlater fellesarealene. Vinduer i oppgang og kjellerarealer holdes lukket.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningskroppen.

Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i trappeoppgangene.

Alle utgangsdører, både på forsiden og baksiden av blokkene samt dører til fellesarealer i kjelleren, skal holdes låst hele døgnet.

### **FELLESVASKERI**

Vaskeri brukes etter styrets vedtak. Regler for bruk er satt opp i vaskeriene.

Fastsatte vasketider er mandag-fredag 08.00-12.00 / 12.00-16.00 / 16.00-19.00 / 19.00-22.00, lørdag 09.00-12.00 / 12.00-15.00 / 15.00-18.00 og søndag 12.00-14.00 / 14.00-16.00. Vaskekort selges i nærbutikk for tiden Atle's Hjørne, Schouterrassen 30.

Man forlater vaskeriet i den stand man selv ønsker å finne det og påser at lyset slukkes.

### **MARKISER**

Borettslaget inngikk i 2000 en rammeavtale med Winje Markiser a.s., og for å få et enhetlig preg ble fastsatt fargen Para Tempotest DIS 5009/01.

### **BRANNBEREDSKAP**

I leiligheten må det være minst en godkjent røykvarsler som er plassert slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. Det må også være et godkjent brannslukningspulverapparat tilgjengelig i leiligheten.

### **UTEOMRÅDER**

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener og beplantning må behandles med forsiktighet. Forsøpling skal ikke forekomme. Sigarettstumper og lignende må heller ikke kastes fra balkonger eller vinduer.

Ballspill mot husveggene er ikke tillatt.

Parkering på gangveier, plener eller andre fellesområder er ikke tillatt og medfører borttauing for eiers regning og risiko. Parkering av sykler m.v på fellesområder er heller ikke tillatt og kan medføre at sykler m.v blir fjernet.

Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring. Unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotorer, bruk av horn osv må unngås.

### **ANDRE BESTEMMELSER**

Styret kan innkalle til dugnad. Alle husstander bør delta såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilsier noe annet.

Alle plikter å varsle styret/vaktmester om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder. Rundskriv eller oppslag fra styret gjelder på lik linje med husordensreglene.

Brudd på husordensreglene bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan klagen fremmes skriftlig for styret, som avgjør hvordan det skal reageres.

Alvorlig eller gjentatte brudd på husordensreglene vil få konsekvenser for leieforholdet.

Meldinger fra Schouterrassen Borettslags styre gjennom skriv eller ved oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene. Tidligere husordensregler utgår og erstattes av disse som ble vedtatt av styret 23.03.2004. Disse gjelder inntil annet blir bestemt.

### **NYTTIGE OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG:**

Vaktmester Kjell Øvergård kan treffes på telefon 90 60 30 07.

USBL er borettslagets forretningsfører og vår forvaltningskonsulent heter Bjørn Nygaard, og kan treffes på telefon 22 98 38 56.

Har du gode forslag eller eventuelt klager, kan det leveres skriftlig i borettslaget postkasse på endeveggen ved Schouterrassen 13. Postkassa kan også brukes ved eventuelle meldinger til vaktmesteren.

Oslo, 23. mars 2004  
Schouterrassen Borettslag  
v/styret

**V E D T E K T E R**  
**FOR**  
**SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 9. april 1997.

**§ 1**  
**Navn, forretningskontor, lagsform og formål**

Borettslaget Schouterrassen med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve og utbedre eiendommene.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål av andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har borettslaget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

**§ 2**  
**Andeler - ansvar**

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

**§ 3**  
**Andelseierne**

Bare enkeltpersoner kan være andelseiere i borettslaget (fysiske personer). Ingen kan eie mer enn én andel. Likevel kan borettslaget tegne og eie andeler med de begrensninger som følger av borettsloven.

Dog kan Norgeskreditt AS eie inntil 3 andeler i borettslaget, som erverves i forbindelse med kjøp av eiendommene benevnt i pkt. 1 ovenfor.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst 2 år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter og andelsbevis.

#### **§ 4 Overføring av andel**

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

#### **§ 5 Godkjenning av ny andelseier**

Overdragelse av andeler skal meldes skriftlig til styret før overdragelsen skjer. Den som erverver andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag og ellers når det er saklig grunn.

Godkjenning kan - utenom når de tilfeller som er nevnt - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved bytte.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning eller en annen skriftlig melding om at andel ønskes overført.

I meldingen fra styret skal opplyses grunnen til avslaget og om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er ervet å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

#### **§ 6 Styret**

Laget skal ha et styre som består av en leder, 4 medlemmer og 5 vararepresentanter. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er to år, dog slik at to av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og vararepresentanter. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaleder og sekretær.

## **§ 7 Styrets vedtak**

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede, og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedel av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller riving av de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten. Dette gjelder ikke utbedringsarbeider som ligger til grunn for selve borettslagsopprettelsen.
2. Gjennomføre de tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige husleier.

## **§ 8 Firmategning**

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagetets firma. Styret kan gi prokura.

## **§ 9 Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i laget er generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen mai måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være tre dager.

Fremleieboere har møte- og talerett på generalforsamlingen, jfr. borettslovens § 57.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Hvor flere eier en andel i fellesskap, jfr. borettslagslovens § 13, siste ledd, skal disse likevel bare ha en stemme til sammen.

## **§ 10** **Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
6. Eventuell godtgjøring av styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **§ 11** **Møteledelse og avstemming**

Generalforsamlingen skal ledes av leder i styret eller den generalforsamlingen utpeker.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjøre møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **§ 12** **Revisor**

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjeneste- gjør inntil annen revisor velges i hans sted.

## **§ 13** **Endringer av vedtekter og stiftelsesvilkårene**

Endringer av vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 14** **Stiftelse og Foretaksregistrering**

Borettslaget skal dekke utgiftene, begrenset til kr. 10.000,- ved stiftelse av borettslaget.

## **§ 15** **Forholdet til borettslagsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i loven om borettslag av 4. februar 1960 med senere endringer.

## **VEDTEKTER**

### **for Schouterrassen borettslag org nr 977503787**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.04.1997, sist endret den 13.05.2004

## **1 Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Schouterrassen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2 Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i borettslaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.



- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3 Borett og bruksoverlating**

#### **3-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **3-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.  
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.  
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **4 Vedlikehold**

### **4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **5 Pålegg om salg og fravikelse**

### **5-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **5-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **5-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **6 Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7 Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med minst tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **8 Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

## **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## **8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

## **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## **8-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

## **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

## **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **9-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **9-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **10-1 Vedtektsendringer**

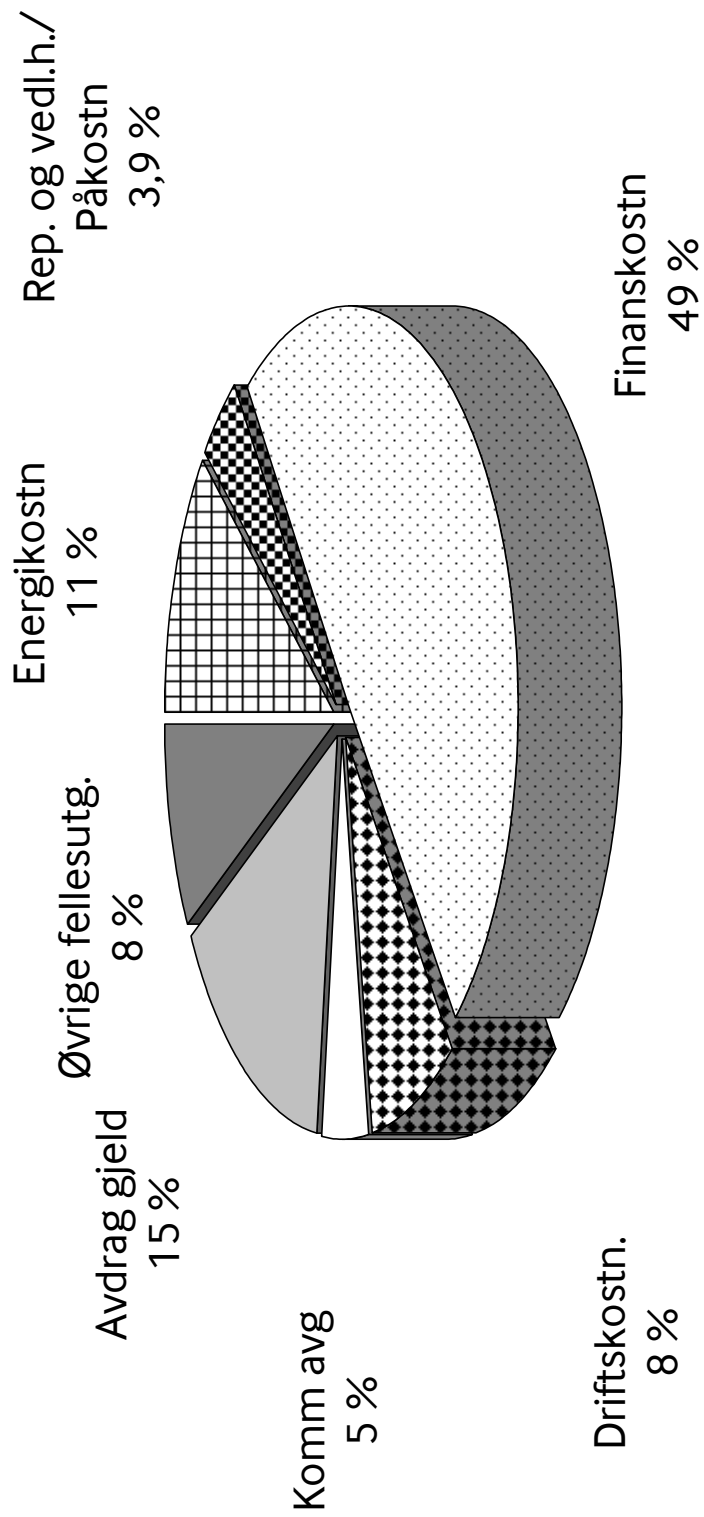
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **10-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om borettslag av samme dato.

# 0905 Schouterrassen

## FORDELING AV KOSTNADER I 2004









## NAVNESEDDEL TIL BRUK VED GENERALFORSAMLING

Skriv leilighetsinnehaverens navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**:

Navn: \_\_\_\_\_

Leil. nr \_\_\_\_\_

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en med stemmerett for en andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du i henhold til lov om borettslag §58 siste ledd jfr. §4 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Ønsker du å benytte denne retten, vennligst bruk fullmakten på baksiden av denne navneseddel.

# FULLMAKT

## VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER

Jeg, \_\_\_\_\_ er innehaver av

leilighet nr. \_\_\_\_\_ i borettslaget \_\_\_\_\_.

Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen \_\_\_\_\_, og gir med dette

\_\_\_\_\_ fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
underskrift