

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE - GENERALFORSAMLINGEN DEN 11. mai 2006	side	1 – 7
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2005	side	8 – 11
REVISJONSBERETNING	side	12
DRIFTSOVERSIKT FOR 2005 M/NOTER / BUDSJETT 2006		
- Driftsoversikt 2005 og budsjett 2006	side	13 – 15
- Noter til årsregnskap 2005	side	16 – 21
- Disponible midler, kommentarer,	note 16 side	19
- Opplysninger om laget, forsikring m.m.	note 17 side	19
- Opplysninger om lagets lån,	note 18 side	20
- Opplysninger om leilighetene	note 19 side	20 – 21
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2006	side	22 – 23
HUSORDENSREGLER	side	24 – 26
VEDTEKTER	side	27 – 33
FORDELING AV KOSTNADER I 2005 - "KAKE"	side	34
NAVNESEDDEL/FULLMAKT	side	36

Schouterrassen Borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Schouterrassen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 11. mai 2006 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. Valg av ny revisor

3. Årsmelding fra styret

4. Årsoppgjøret

5. Godtgjørelse til styret

6. Saker fra styret

7. Innkomne saker

8. Valg

Oslo, den 22. mars 2006

SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

STYRET

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære
generalforsamling den 11. mai 2006.

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Valg av ny revisor

Styret i Usbl vedtok høsten 2004 å innhente tilbud på revisjonstjenestene. Hovedmålet med anbudsinnhenting var å få sjekket markedspris, men også å få et grunnlag for å se på kvalitet og nivå på tjenesten. Usbl, tilknyttede borettslag og de fleste andre selskap i Usbls portefølje har hatt Ernst & Young AS som revisor i de 11 siste årene.

På Usbls generalforsamling 28.4.2005 ble det vedtatt skifte til revisjonsselskapet Noraudit for Usbl og tilknyttede borettslag.

I forbindelse med revisorskiftet hos Usbl er det også flere grunner for frittstående selskap å gjøre det samme. Av viktige momenter kan nevnes:

- Bedre og mer effektiv revisjon når forretningsfører og boligselskap har samme revisor.
- Revisjonshonoraret til Noraudit vil første år (2005) være tilsvarende eller noe lavere enn gjeldende avtale med Ernst & Young. Fra år 2 vil honoraret til Noraudit bli redusert med drøyt 20 %.
- Ernst & Young har varslet en økning på inntil 50 % fra inneværende år.

Blant Noraudits kunder kan nevnes TOBB (Trondheim og Omegn Boligbyggelag) og BOB (Bergen og Omegn Boligbyggelag).

Forslag til vedtak

Revisjonsselskapet Noraudit velges som ny revisor for Schouterrassen Brl.

Sak 3: Godkjenning av årsmelding fra styret

Forslag til vedtak:

Styrets årsmelding for 2005 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 4: Godkjenning av årsoppgjøret

Styrets forslag til årsoppgjør 2005 (driftsoversikt 2005 og oversikt over eiendeler, gjeld pr 31.12.05 og noter til årsoppgjøret) og styrets budsjett for 2006 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:

- 4.1 Årsregnskap for 2005, som viser en økning i disponible midler på kr 1 356 725,- anbefales godkjent.
- 4.2 Budsjettet for 2006 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 5: Godtgjørelse til styret

Styrets forslag til godtgjørelse/honorar til styret for det forløpne år følger vedlagt på side 5.

Forslag til vedtak:

- 5.1 Styrehonoraret for året 2005/2006 fastsettes til kr 300.000,-.

Sak 6: Saker fra styret

- 6.1 Forsikring/egenandel ved skade som belastes borettslagets forsikring, vedlagt side 6.

Forslag til vedtak:

Vedtektsendring nytt punkt § 4-1(8)

Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader som skyldes forhold innenfor andelseiers vedlikeholdsplikt/kontrollansvar. Dersom utbedring av skaden dekkes av borettslagets forsikring, gis styret fullmakt til å belaste andelseier for egenandel.

Sak7: Innkomne saker

- 7.1 Innmelding av sak til generalforsamling 2006, fra andelseier Karianne Stenevik, vedlagt side 7.

Forslag til vedtak:

Styret i SB gis en godtgjørelse på 150.000 kr for 2005/2006. Andre innkomne saker om et annet beløp til styret for deres arbeid i 2005/2006 forkastes (dvs. avslås).

Sak 8: Valg

Følgende skal velges av generalforsamlingen:

1 Valg av 2 medlemmer til styret for 2 år

2 styremedlemmer er på valg: Karin Leverton og Kjell Ivar Johansen.

2 Valg av 3 varamedlemmer til styret for 1 år.

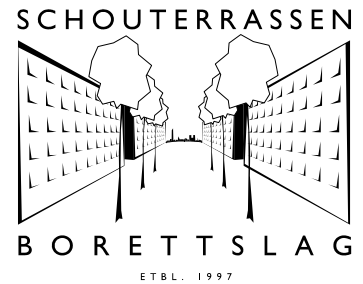
Alle varamedlemmer er på valg.

3 Valgkomitè på 4 medlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har bestått av:

Andreas Forwald	oppgang 14	- Komiteleder
Eirik Hauger	oppgang 6	
Irene Schøyen	oppgang 18	

Valgkomitéens forslag vil bli fremlagt på generalforsamlingen.



Vedlegg til sak 5.1

Til Generalforsamlingen 11. mai 2006

Styrehonorar 2005/2006

For hvert år fastsetter generalforsamlingen et samlet honorar, for 2005/2006 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. Prosjekter er gjennomført i dette året og nye prosjekter planlegges (det vises til styrets årsmelding).

Styrehonoraret er også vurdert til representativt 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.

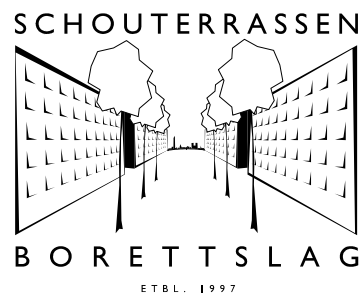
Styret har i budsjettet for 2006, budsjettert med kr 300.000,- i styrehonorar for året 2005/2006.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for året 2005/2006 fastsettes til kr 300.000,-.

Oslo, 22. mars 2006

Styret



Til sak 6.1

Til generalforsamling

Oslo 22. mars 2006

Forsikring/egenandel ved skade som belastes borettslagets forsikring

Bakgrunn

Det vises til ny lov om borettslag og nye vedtekter for Schouterrassen borettslag, vedtatt sist 13. mai 2004. Ny lov om borettslag og borettslagets vedtekter presiserer i større grad ansvarsdelingen mellom andelseiere og borettslag. Det vises spesielt til vedtektenes § 4.

Styrets vurdering

Schouterrassen borettslag har gjennom de siste årene, i forhold til lagets størrelse, hatt få skader som har blitt belastet borettslagets forsikring. Dette bekreftes av borettslagets forsikringsselskap. Styret ønsker å bidra til at dette fortsetter både gjennom vedlikehold og utbedringer. I forhold til lagets fellesanlegg er styrets oppfatning at det arbeidet som er gjennomført sikrer, så langt det lar seg gjøre at, at den gode skadestatistikken kan fortsette. I forhold til den enkelte andelseier er deres ansvar regulert av loven og borettslagets vedtekter § 4.

I løpet av de siste årene har det oppstått skader som styret anser unødvendige. Dette er skader som skyldes manglende vedlikehold og/eller uaktsomhet i forhold til bruk. Når borettslagets forsikring benyttes blir egenandelen delt mellom alle 315 andelseiere, tilsvarende vil en økning i antall skader og en tilsvarende økning i forsikringspremien bli delt likt mellom alle 315 andelseiere. Styret er av den oppfatning at det ikke er riktig at egenandelen knyttet til skader som omfattes av manglende vedlikehold og/eller uaktsomhet bør dekkes av fellesskapet. Egenandelen ved bygningsmessige skader er i dag på kr 6 000.

Ved alle skader hvor bygningsforsikringene blir benyttet blir det utarbeidet en takst av en takstmann på vegne av forsikringsselskapet. Styret vil legge denne til grunn for å vurdere om egenandelen skal belastes andelseier eller dekkes av borettslaget.

Konklusjon

Styret tror at en vedtektsendring som gir styret fullmakt til å vurdere om egenandelen skal belastes andelseier kan bidra til økt fokus på den enkeltes vedlikeholdsansvar og aktsomhet.

Forslag til vedtak:

Vedtektsendring nytt punkt §4-1(8)

Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader som skyldes forhold innenfor andelseiers vedlikeholdsplikt/kontrollansvar. Dersom utbedring av skaden dekkes av borettslagets bygningforsikring, gis styret fullmakt til å belaste andelseier for egenandel.

Karianne Stenevik
Schouterrassen 18, leilighet 351
0573 OSLO

Oslo 28. februar 2006

Schouterrassen Borettslag
Schouterrassen
0573 OSLO

Innmelding av sak til generalforsamlingen 2006

Jeg vil med dette melde inn følgende sak til Schouterrassen Borettslag sin generalforsamling i 2006:

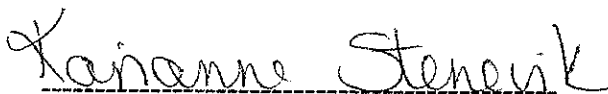
Da Schouterrassen Borettslag ble dannet i 1997 og i de først årene etter at borettslaget ble stiftet, så var det mye som måtte gjøres i borettslaget. Av den grunn ble det gjennomført flere store prosjekter. Jeg kan bl.a. nevne: Skifting av bad, skifting av ytterdør, nye balkonger, fornyelse av tak og omlegging av vei (listen er ufullstendig). Dette førte til ekstra mye arbeid for styret i Schouterrassen Borettslag. For å reflektere denne arbeidsmengden, så har generalforsamlingene i det foregående år gitt styret en godtgjørelse på 300.000 kr / år for styrets innsats i året som har vært. Fra borettslaget ble startet så har det blitt ytret i diverse generalforsamlinger at så snart de store prosjektene ble ferdigstilt, så ville størrelsen på styregodtgjørelsen bli senket. Jeg mener at tiden nå er inne for akkurat dette.

Etter det jeg kjenner til, så har det i 2005/2006 ikke vært gjennomført noen ekstraordinære store prosjekter, og det er ikke planlagt å gjennomføre slike prosjekter i 2006/2007. Jeg foreslår derfor at generalforsamlingen gir styret en lavere godtgjøring for året 2005/2006, enn det som har vært sedvane tidligere år. Samtidig så erkjennes det at Schouterrassen Borettslag er et stort borettslag, slik at det er en god del styreaktivitet også når det ikke kjøres store prosjekter. Jeg synes derfor at styret bør få en viss kompensasjon for sitt arbeide.

Forslag til avstemming:

- Styret i SB gis en godtgjørelse på 150.000 kr for 2005/2006. Andre innkomne saker om et annet beløp til styret for deres arbeid i 2005/2006 forkastes (dvs. avslås).

Vennlig hilsen,



Karianne Stenevik

ÅRSMELDING 2005 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
Nils Petter Rusånes	Schouterrassen 7, 0573 Oslo
Cathrine Kleven Sundfær	Schouterrassen 22, 0573 Oslo
Souad Abba Hirkjølen	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 2006 er 308 leiligheter fordelt på andelseiere, mens borettslaget eier 7 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 veilegemet.

Borettslagets eiendommer er til sammen på 13,1 da.

Framleie:

Det er 11 leiligheter på godkjent framleie pr. 01. april 2006.

Salg av leiligheter:

Borettslaget solgte 3 leiligheter i år 2005. 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 Noraudit, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo (besøksadresse: Munkedamsveien 45, Vika Atrium).

Forsikring:

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige NOR Forsikring. Forsikringssummen for borettslaget er på ca: kr 460 millioner, dette tilsvarer ca. kr 115 mill. pr. blokk.

Ved skadesaker som gjelder borettslagets ansvar skal henvendelse skje til styret, Schouterrassen 13. I perioden april 2005 til 01. april 2006 har det vært 3 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 1 356 725,- budsjettet for 2005 viste en reduksjon på kr 300 000,-. Avviket skyldes hovedsakelig merinntekter ved salg av leiligheter.

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

Leietakere i borettslagets egne leiligheter har fått regulert sine husleier fra 01.01.2006 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 niende driftsåret har styret hatt fokus på plan og utvikling av Schouterrassen Borettslag.
 - Styret har i perioden hatt 13 styremøter og behandlet 220 styresaker med diverse underpunkter.
 - Styret fullførte våren/sommeren 2005 utskifting av vannrør i kjellere, montering av nye stoppekraner og merking av alle stoppekranene. Avslutningsvis ble det foretatt betydelig oppstøping og kontroll av branncellene i kjellergangene. Totalt beløp dette arbeidet til ca 1,2 mill. kroner.
 - Modernisering av det elektriske anlegget. Det er montert bevegelsessensorer i alle sykkelbodene og i fellesvaskeriene og de gamle bryterne er koblet ut. Det samme er også gjort i alle søppelrommene.
 - Det elektriske opplegget i oppgangene er kontrollert og bryterne er koblet ut, lyset styres nå av egne fotoceller.
 - Alle jordfeilbrytere til hver leilighet er kontrollert. Gamle brytere er byttet ut og det er utarbeidet samsvarserklæring på alle sikringsskapene. Alle andelseiere hvor det var påvist feil etter kontroll er skriftlig blitt gjort kjent med dette.
 - Det er gjennomført kontroll av alle hovedtavlene i borettslaget. Det er utarbeidet samsvarserklæring for disse. Totalt for alle disse elektriske moderniseringene, anslås det en samlet kostnad på ca. 500 000 kroner.
 - Styret har avsluttet garanti/etterarbeider med TBO. Dette arbeidet har engasjert styret siden 2001, og tidvis tatt betydelig tid og ressurser. Styret trodde at arbeidet skulle avsluttes i fjor i forbindelse med etterarbeider som ble utført gjennom vår/sommer 2005. Dette arbeidet viste ikke tilfredstillende resultater og styret engasjerte teknisk og juridisk kompetanse for å nå i mål med erstatning/kompensasjon for feil og mangler. Styret viser for øvrig til redegjørelse som blir gitt på årets generalforsamling.
 - Ny lov om borettslag har medført mye ekstra administrativt arbeid, og styret viser bl.a til sak 6.1 om vurdering av ansvar knyttet til egenandeler ved forsikringsmessig skade.
 - 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 arbeidet videre med nye prosjekter og oppgraderinger og for det kommende/de kommende årene kan bl.a. følgende prosjekter nevnes:
 - Utbedring/nye tak på blokkene 2-14 og 16-28.
 - Utbedring avløpsrør fra fyrhuset til Båhusveien.
 - Utbedring av murer foran Schouterrassen 1 og 2.

- Utbedringer/ Reasfaltering av gangveier og bak blokkene 1-11 og 13-23.
- Ekstra befarings av fasade/yttervegger.
- Utskifting av eksisterende avløpssystemer fra balkongene.

Styret vil vise til orientering gitt på generalforsamling 2006.

Aksjon for Sinsenparken fortsetter arbeidet mot boligblokk på garasjetaket

Plan- og bygningsetaten har februar 2006 startet behandlingen av aksjonens forslag om omregulering av grøntarealet mellom Olaf Schousvei og Schouterrassen til fellesareal. Forslaget ble utarbeidet av IN'BY i 2001 og inneholder en parkmessig opparbeidelse av fellesarealet med blant annet lekeplass. Aksjon for Sinsenparken er som forslagsstiller i kontinuerlig dialog med plan- og bygningsetaten. Saken har tatt lang tid fordi det ikke har vært mulig for Plan- og bygningsetaten å behandle aksjonens forslag før avklaring av status og konsekvenser av tidligere innsendt søknad om byggetillatelse for boligblokk over garasjeanlegget i Olaf Schousvei 2 - 8. Etter behandling i plan- og bygningsetaten og innstilling fra byrådet blir forslaget lagt fram for vedtak i byutviklingskomiteen.

Styret ønsker i forbindelse med aksjonskomiteens arbeid å rette en spesiell takk til Tore Leite som har ledet aksjonskomiteen siden 2002, men som nå flytter fra Schouterrassen borettslag. Styret vil også takke Vidar Grønli som har deltatt aktivt i aksjonskomiteen. Styret og aksjonskomiteen har arbeidet med rekruttering til komiteen og nye medlemmer ønskes lykke til med arbeidet.

Oslo, 22 mars 2006

SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

STYRET

Bård Westbye /s/, styreleder

Arve Snare, nestleder /s/

Karin Leverton, sekretær /s/

Kjell Ivar Johansen /s/

Kari Ekker /s/

Til generalforsamlingen i Schouterrassen Borettslag

REVISJONSBERETNING FOR 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Schouterrassen Borettslag for regnskapsåret 2005, som viser en økning i disponible midler på kr 1 356 725. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om forutsetningene for fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av boligselskapets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at:

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligselskapets økonomiske stilling 31. desember 2005 i overensstemmelse med god regnskapsskikk.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og anvendelse av totale disponible midler på kr 8 979 182 er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 19. april 2006

NORAUDIT DA



Knut Nygrød
statsautorisert revisor

ÅRSOPPGJØR

Driftsoversikt

	Note	Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 855 909	10 833 115	10 830 000	10 830 000
Brenselsinntekter		46 402	68 912	50 000	40 000
Andre leieinntekter	3	813 915	816 991	815 000	812 000
Renteinntekter	4	133 527	83 975	105 000	175 000
Gevinst ved salg av eiendeler	5	4 233 643	2 846 290	1 620 000	1 620 000
Andre driftsinntekter	6	294 371	2 936 140	150 000	173 000
<u>Sum driftsinntekter</u>		<u>16 377 768</u>	<u>17 585 423</u>	<u>13 570 000</u>	<u>13 650 000</u>
Driftskostnader:					
Lønnskostnader		35 000	58 780	0	0
Innberetningsplikt. personalkostn.		1 000	0	0	0
Styrehonorar		300 000	300 000	300 000	300 000
Arbeidsgiveravg., pensjonskostn.		44 035	45 837	43 000	44 000
Revisjonshonorar		22 100	13 318	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar		239 283	237 366	238 000	244 000
Andre honorarer	7	62 472	87 762	63 000	63 000
Forsikringspremier		309 455	298 552	315 000	315 000
Energikostnader	8	1 674 703	1 379 596	1 150 000	1 250 000
Kommunale avgifter		617 434	583 926	647 000	648 000
Andre driftskostnader eiendom	9	1 007 652	949 127	1 100 000	1 100 000
Driftskostnader administrasjon	10	18 570	33 326	40 000	40 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	425 588	430 869	300 000	300 000
Påkostninger	12	1 967 079	59 196	1 170 000	1 570 000
Økologi og miljøtiltak		0	0	5 000	0
Andre kostnader	13	136 031	73 447	475 000	50 000
Finanskostnader	14	6 135 339	6 272 907	6 017 000	5 834 000
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>12 995 741</u>	<u>10 824 008</u>	<u>11 876 000</u>	<u>11 771 000</u>
<u>Res.før endr.langs.poster</u>		<u>3 382 027</u>	<u>6 761 415</u>	<u>1 694 000</u>	<u>1 879 000</u>
Endring langsiktige poster:					
Endring langsiktig gjeld	18	-2 025 302	-1 867 833	-1 994 000	-2 232 000
<u>Netto endr.langs.poster</u>		<u>-2 025 302</u>	<u>-1 867 833</u>	<u>-1 994 000</u>	<u>-2 232 000</u>
<u>Netto endr.disponible midler</u>	16	<u>1 356 725</u>	<u>4 893 582</u>	<u>-300 000</u>	<u>-353 000</u>

ÅRSOPPGJØR

Eiendeler og gjeld

	Note	2005	2004
Kortsiktige poster			
Omløpsmidler:			
Kontantkasse		5 000	5 000
Bankinnskudd		105	4 606
Innestående i Usbl		2 911 022	3 788 813
Høyrenteplassering i Usbl		7 297 486	2 231 936
PPV plassering i Usbl		0	1 235 040
Husleierestanser		36 208	64 081
Forskuddsbetalte kostnader		818	0
Andre kortsiktige fordringer		0	1 076 255
Leiligheter/garasjer eget eie	15	598 404	944 760
Sum omløpsmidler		10 849 043	9 350 492
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalte husleier		133 185	46 750
Kreditorer		296 369	282 558
Påløpte renter		1 049 728	1 060 670
Påløpte kostnader		14 000	0
Depositum		4 031	11 431
Påløpte avdrag, langsiktig gjeld	18	372 548	326 625
Sum kortsiktig gjeld		1 869 861	1 728 035
<u>Netto disponible midler</u>	<u>16</u>	8 979 182	7 622 457

ÅRSOPPGJØR

Eiendeler og gjeld

	Note	2005	2004
Langsiktige poster			
Anleggsmidler:	17		
Eiendom - Tomt		301 165	301 165
Eiendom - Boligbygg		94 415 151	94 415 151
Sum anleggsmidler		<u>94 716 316</u>	<u>94 716 316</u>
Langsiktig gjeld	18		
Pantelån		82 323 606	83 812 032
Individuell gjeld		3 499 973	4 036 849
Sum langsiktig gjeld		<u>85 823 579</u>	<u>87 848 881</u>
Innskuddskapital		315 000	315 000
Andelskapital	19	31 500	31 500
Ligningsverdi eiendom	20	23 827 277	23 827 277
Pantstillelser	21	86 511 127	88 490 506

Oslo 31. desember 2005/22. mars 2006

Boligbyggelaget Usbl

Styret i SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG:

Jens Veiteberg /s/
for Gro S. Gjeisklid
Regnskapssjef

Bård Westbye /s/
Arve Snare /s/
Kari Ekker /s/
Kjell I. Johansen /s/
Karin Leverton /s/

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 Innkrevde felleskostnader

	2005	2004
Innkrevde felleskostnader	10 829 580	10 829 580
Mer/mindre inntekter v/utleie	26 329	3 535
Sum Innkrevde felleskostnader	10 855 909	10 833 115

Note: 3 Andre leieinntekter

Leie altaner	806 400	806 400
Utleie av felleslokaler	900	700
Diverse leie	6 615	9 891
Sum andre leieinntekter	813 915	816 991

Note: 4 Renteinntekter

Høyrente Usbl	123 479	50 595
PPV Usbl	0	27 423
Renteinntekter mellomregning	9 897	3 966
Andre renteinntekter	152	1 991
Sum renteinntekter	133 527	83 975

Note: 5 Gevinst salg av eiendeler

Salgssum ved salg av leiligheter	4 580 000	3 205 000
Bokført verdi ved salg av leiligheter	-346 357	-358 710
Sum gevinst salg av eiendeler	4 233 643	2 846 290

ÅRSOPPGJØR

Note: 6 Andre driftsinntekter	2005	2004
Fellesvaskeri	134 527	132 386
Ekstraordinære inntekter (tfb skatt)	0	2 791 639
Refusjoner fra tidligere år	8 500	0
TBO Haglind AB, refusjon tidligere utlegg	146 344	0
Andre driftsinntekter	5 000	12 115
Sum andre driftsinntekter	294 371	2 936 140

Note: 7 Andre honorarer

Tilleggstj. forretningsfører	5 413	7 846
Juridisk honorar	23 438	0
Juridisk honorar Usbl	12 094	0
Teknisk honorar	21 529	79 916
Sum andre honorarer	62 472	87 762

Note: 8 Energikostnader

Elektrisk energi	963 855	467 102
Refusjon av energikostnader	-3 335	0
Fyringsolje	714 183	912 495
Sum energikostnader	1 674 703	1 379 596

Note: 9 Andre driftskostn. eiendom

Driftskostnader traktor m/utst	418	596
Verktøy og redskaper	8 798	3 895
Snøbrøyting og strøing	23 354	24 652
Lyspærer, lysrør, sikringer	14 599	9 205
Trappevask v/byrå	222 000	235 848
Driftsmateriell - innkjøp	19 784	39 816
Avgifter radio-/TV-anlegg	276 294	275 049
Containerleie/tømming	41 650	26 908
Faste kostn. vaktmesterfirma	308 500	306 182
Skadedyrutryddelse	52 138	0
Renholdsmidler - innkjøp	2 751	7 296
Nøkler, låser, navnskilt o.l	14 072	10 218
Rep og vedlikeh andre maskiner	2 295	0
Tilleggstj. vaktmesterfirma	0	5 000
Annet renhold v/byrå	21 000	4 464
Sum and. driftskostn. eiendom	1 007 652	949 127

Note: 10 Driftskostn. adm.

Reisekostnader tog/buss/båt	240	0
Kontorrekvisita	0	229
Parkeringskostnader/bompenger	100	973
Datarekvisita	678	740
Bilgodtgjørelse, statens sats	250	0
Mobiltelefon styret/vaktmester	0	739
Trykksaker	9 331	0
Telefon styrekontor/vaktmester	2 611	3 217
Andre reisekostnader	0	330

ÅRSOPPGJØR

Note: 10 Driftskostn. adm. forts.	2005	2004
Kopiering	310	1 485
Reisekostnader taxi	263	0
Møtekostnader for styret	270	4 119
Porto	4 518	21 495
Sum driftskostn. adm.	18 570	33 326

Note: 11 Rep. og vedlikehold

Fasade	0	16 663
Gartnerarbeid - grøntanlegg	8 789	5 623
Egenandel - forsikring	24 000	18 000
Rørleggerarbeid	79 045	48 853
Brannvernustyr	53 394	0
Garasjeporter/inngangsdører	1 550	0
Fyringsanlegg	5 854	804
Elektrikerarbeid	115 883	33 031
Malerarbeid	38 725	157 977
Murerarbeid	0	11 408
Glassarbeid	0	2 110
Vaskerianlegg	17 644	36 789
Takarbeid	4 026	0
Annet materialkjøp	52 834	0
Porttelefon	2 869	1 674
Snekkerarbeid	17 976	83 420
Vedlikeh. egneide leil/lokale	3 000	405
Betong, grunnarbeid	0	14 113
Sum rep. og vedlikehold	425 588	430 869

Note: 12 Påkostninger i boligselskapet

Rehab. vannrør, stoppekraner, brannceller	1 444 801	5 900
El oppgradering, kjellere, oppganger, jordfeil brytere	522 279	53 296
Sum påkostninger i boligselskapet	1 967 079	59 196

Note: 13 Andre kostnader

Betalingskostnader	920	684
Fellesarrangement	7 065	1 361
Andre kostnader, salgsprovisjon	100 000	47 769
Tomgangsleie, ved salg av eide leiligheter	20 348	18 722
Gaver	430	1 412
Leie av lokaler	1 500	1 000
Kurs tillitsvalgte	3 376	2 500
Husleietap	1 432	0
Møbler/utstyr felleslokaler	960	0
Sum andre kostnader	136 031	73 447

ÅRSOPPGJØR

Note: 14 Finanskostnader	2005	2004
Andre gebyrer	60	60
Renter av andre pantelån	5 884 975	6 000 973
Påløpte renter ind. gjeld	-3 743	44 419
Påløpne renter	-7 199	-65 495
Rentekostnader av depositum	1 698	668
Individuelle renter	259 548	292 282
Sum finanskostnader	6 135 339	6 272 907

Note: 15 Leiligheter i eget eie

Pr 31.12.2005 eier borettslaget følgende leiligheter: 387, 411, 469, 497, 548, 561 og 563.

Note: 16 Disponible midler

Boligselskapets likviditet har økt med kr. 1 356 725,- i 2005.
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 m2 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 m2.
Borettslaget er eier av tomten.
Byggeår: 1936.
- SKATTETAKST Kr. 44.979.000,-
- GATEADRESSER: Schouterrassen 1-28 (Både par- og oddetall)

ÅRSOPPGJØR

Note: 18 Langsiktig gjeld

Navn	Lånenr	%	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoiB	Avdrag	SaldoUB
Husbanken	14977	6,60	2001	7 500 000	4 123 007	528 271	3 594 736
Nordea	93392	6,95	2002	87 545 000	84 052 499	1 451 108	82 601 392
Sum				95 045 000	88 175 506	1 979 379	86 196 128

Av samlet lånebeløp er kr 372 548 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. Ved konverteringen innløste borettslaget balkongtilleggene for alle egne eide leiligheter (leie-leilighetene). 10 års løpetid, halvårlige terminer. Fastrenteavtalen varer frem 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	276 764	80 105	30 168
1	3 412	3	311 245	90 085	33 936
1	3 484	3	317 813	91 986	34 644
1	3 507	3	319 911	92 593	34 872
1	4 552	4	415 237	120 184	45 264
2	4 654	4	412 957	115 062	43 344
2	3 434	3	313 252	90 666	34 152
3	1 943	1	177 242	51 300	19 320
3	3 826	3	336 525	92 593	34 872
3	4 358	4	397 540	115 062	43 344
4	3 803	3	334 427	91 986	34 644
4	4 848	4	430 654	120 184	45 264
4	2 853	3	260 253	75 326	28 368
4	2 894	3	263 993	76 409	28 776
4	3 353	2	293 378	80 105	30 168
5	3 529	3	321 918	93 174	35 100
5	3 731	3	326 959	89 478	33 708
6	3 195	3	278 065	75 326	28 368
6	3 236	3	281 805	76 409	28 776
8	2 979	3	271 747	78 653	29 628
8	3 848	3	338 532	93 174	35 100
9	3 020	3	275 487	79 735	30 036
12	2 285	1	195 054	51 300	19 320
23	2 794	2	254 871	73 768	27 780
40	2 155	1	196 581	56 897	21 432
41	3 339	3	292 101	79 735	30 036
42	3 298	3	288 361	78 653	29 628
72	3 113	2	271 485	73 768	27 780

ÅRSOPPGJØR**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 prisenivået i boligselskapet. En takst anbefales ved behov for mer nøyaktige opplysninger om leilighetens kvalitet og antatte markedsverdi.

Note: 20 Ligningsverdi - Eiendom

Boligselskapets ligningsverdi er uendret i 2005.

Note: 21 Pantstillelser

Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantstillelser.

ÅRSOPPGJØR**BUDSJETT 2006**

Budsjettet for 2006 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.

Felleskostnader (husleie)

Innbetaling til felleskostnadene er oppsatt ut fra nåværende nivå på årsbasis.

Andre inntekter

Postene (f eks renteinntekter, gevinst ved salg av leiligheter og andre driftsinntekter) er budsjettert med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjetteringstidspunktet.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i tidligere års bevilgede honorar.

Arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader

Det betales 14,1% arbeidsgiveravgift av styrehonorar. For lønnsinntakere over 62 år er satsen 10,1%.

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert uten økning i 2006.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert en økning på 2,5% på årsbasis.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester forretningsfører.

Forsikringspremier

Det er budsjettert med en mindre økning i forsikringspremien for 2006.

Energikostnader

Denne budsjettpost dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og olje.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettert økt med 5%.

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.

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.

Andre kostnader

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

ÅRSOPPGJØR

Finanskostnader

For borettslagets lån som har bundet rente er gjeldende rente lagt til grunn i budsjettet.

Endring langsiktig gjeld

Avdrag er budsjettetert i henhold til gjeldende lånevilkår.

Regulering av innbetaling til felleskostnader

Såfremt boligselskapet ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjettramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere innbetaling av felleskostnadene fra 1.7.2006.

Oslo den 31. desember 2005 / 6. april 2006

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Gro S. Gjeisklid /s/
for Kaja Hesselberg
Regnskapsansvarlig

Bjørn Nygaard /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 44

Dir.tlf: 22 98 38 56

e-post: kaja.hesselberg@usbl.no

e-post: 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 bruksoverlating 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

VEDTEKTER

for

Schouterrassen Borettslag org nr 977 503 787

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9. april 1997, sist endret den 13. mai 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 (enkeltpersoner) 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 10% 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 pkt 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 pkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker 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 Borettslag og bruksoverlating

3-1 Borettslaget

- (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 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 1 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 1 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 2 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 1 styreleder og 4 andre medlemmer med minst 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 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 5% 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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 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 pkt 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 pkt 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 framtrædende 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

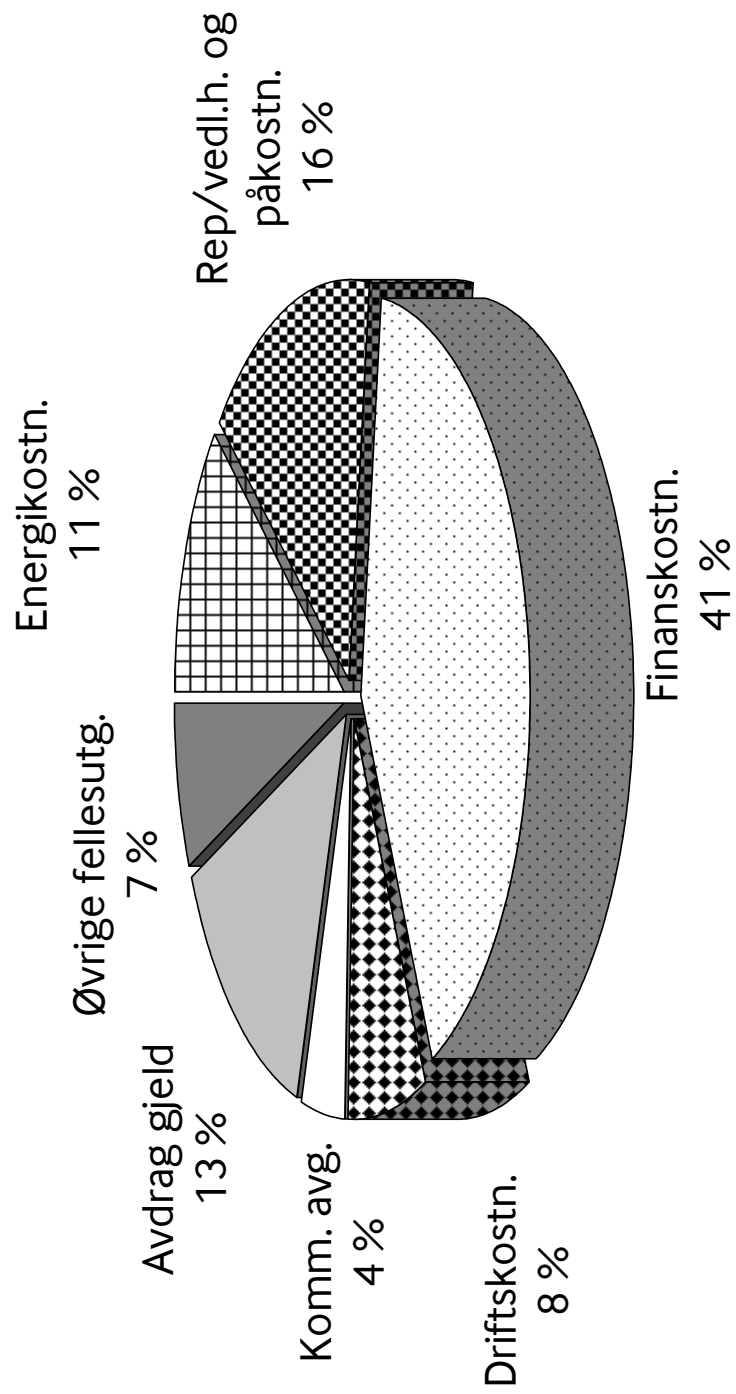
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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 2005



NAVNESEDDEL TIL GENERALFORSAMLINGEN

(leveres ved inngangen til møtelokalet)

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Andelseiers navn:

Borettslag:

Leilnr:

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte. Det er imidlertid kun en stemme pr andel. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen, kan du i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Ønsker du å benytte denne retten, må vedlagte fullmakt fylles og leveres ved inngangen til møtelokalet.

FULLMAKT

BRUK BLOKKBOKSTAVER.

Jeg, _____, er andelseier i leilighetsnr _____ i

Borettslaget _____

gir med dette _____ fullmakt til å møte

og stemme for meg på borettslagets generalforsamling den _____ 2006.

Oslo, den _____ 2006.

underskrift