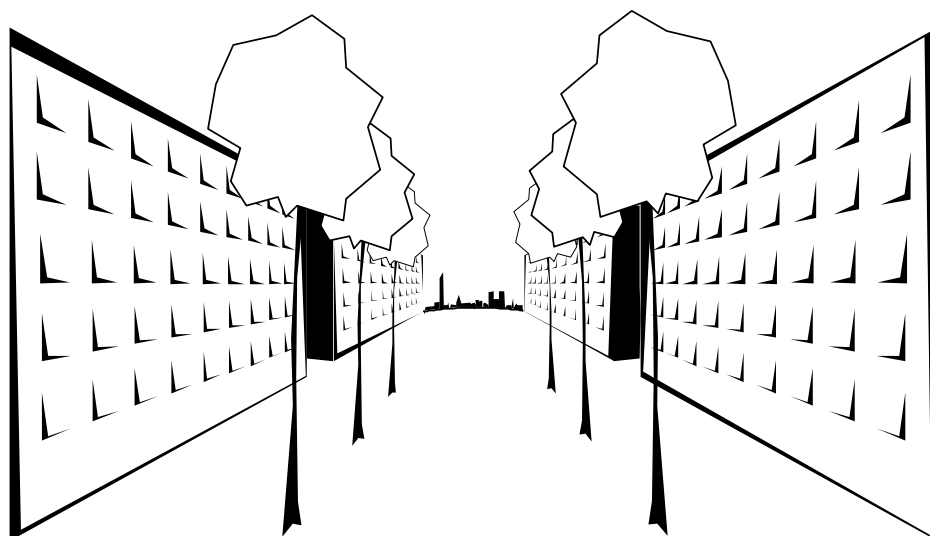


**INNKALLING TIL ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING**

**2007**

**SCHOUTERRASSEN**



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

ETBL. 1997

**10 års jubileum 2007**

***Årsoppgjøret***

**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 25. april 2007</b>	<b>side</b>	<b>1 – 4</b>
<b>ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2006</b>	<b>side</b>	<b>5 – 9</b>
<b>REVISJONSBERETNING</b>	<b>side</b>	<b>10</b>
<b>ÅRSREGNSKAP FOR 2006 M/NOTER / BUDSJETT 2007</b>	<b>side</b>	<b>11 – 21</b>
- Årsregnskap 2006 og budsjett 2007	<b>side</b>	<b>11 – 14</b>
- Noter til årsregnskap 2006	<b>side</b>	<b>15 – 19</b>
- Opplysninger om selskapets forsikring m.m.	<b>note 10</b>	<b>side 17 – 18</b>
- Opplysninger om selskapets lån	<b>note 11</b>	<b>side 18</b>
- Egenkapital	<b>note 12</b>	<b>side 19</b>
<b>BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2007</b>	<b>side</b>	<b>20 – 21</b>
<b>HUSORDENSREGLER</b>	<b>side</b>	<b>22 – 24</b>
<b>VEDTEKTER</b>	<b>side</b>	<b>25 – 31</b>
<b>NAVNESEDDEL/FULLMAKT</b>	<b>side</b>	<b>32</b>

## **Schouterrassen Borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Schouterrassen Borettslag

Tid og sted: Onsdag 25. april 2007 kl 18.30 - Sinsen Kirke - Rødstua

### **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 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

**2. Godkjenning av årsoppgjøret**

- 2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret
- 2.2 Godkjenning av årsregnskapet

**3. Budsjett 2007**

**4. Godtgjørelse til styret**

**5. Saker fra styret**

**6. Valg**

Oslo, den 19. mars 2007

SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

**STYRET**

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på  
borettslagets ordinære generalforsamling den 25. april 2007

**Sak 1:        Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

**Sak 2:        Godkjenning årsoppgjøret**

2.1    Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2006 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2    Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2006 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2006 viser et overskudd på kr 2 758 770 og anbefales godkjent. Årsresultatet for 2006 gir en økning i disponible midler på kr 96 395,-

**Sak 3:        Budsjett 2007**

Budsjettet for 2007 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

**Sak 4:        Godtgjørelse til styret**

Styrets forslag til godtgjørelse/honorar til styret for det forløpne år følger vedlagt på side 4.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for året 2006/2007 fastsettes til kr 315.000,-.

**Sak 5:        Andre saker**

Ingen

**Sak 6: Valg**

Følgende skal velges av generalforsamlingen:

**1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder er på valg: Bård Westbye

**2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

To styremedlemmer er på valg: Arve Snare og Anne Rønseth

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

Alle varamedlemmer er på valg.

Varamedlemmer for 2006/2007 var:

Ragnhild Fossum	Schouterrassen 19
Bjørn Erik Stenbakk	Schouterrassen 17
Edvin Hannisdal	Schouterrassen 13, (flyttet)

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

Valgkomiteen har bestått av:

Irene Schøyen	Schouterrassen 18, Komiteleder
Andreas Forwald	Schouterrassen 14, (flyttet)
Eirik Hauger	Schouterrassen 6
Bjørn Erik Stenbakk	Schouterrassen 17

Valgkomiteens forslag vil bli fremlagt på generalforsamlingen.



Vedlegg til sak 4

Til Generalforsamlingen 25. april 2007

### **Styrehonorar 2006/2007**

For hvert år fastsetter generalforsamlingen et samlet honorar, for 2006/2007 er honoraret foreslått til kr 315.000,-. Beløpet er justert for første gang etter 10 års drift. 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). Pågående enkelte saker (f.eks TBO) medfører at styrets medlemmer har fått betydelig merarbeid innenfor normalarbeidstid.

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 2007, budsjettert med kr 315.000,- i styrehonorar for året 2006/2007.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for året 2006/2007 fastsettes til kr 315.000,-.

Oslo, 19. mars 2007

Styret

**ÅRSMELDING  
2006  
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
Anne Rønseth	Schouterrassen 13, 0573 Oslo
Nils Petter Rusånes	Schouterrassen 7, 0573 Oslo

Styrets vararepresentanter:

Anne Rønseth (Ble styremedlem desember 2006)	Schouterrassen 13, 0573 Oslo
Ragnhild Fossum	Schouterrassen 19, 0573 Oslo
Bjørn Erik Stenbakk	Schouterrassen 17, 0573 Oslo
Edvin Hannisdal	Schouterrassen 13, 0573 Oslo

Schouterrassen Borettslag består av fire blokker med til sammen 315 leiligheter. Pr. 1. april 2007 er 309 leiligheter fordelt på andelseiere, mens borettslaget eier 6 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.

Bruksoverlating (framleie):

Det er 14 leiligheter på godkjent bruksoverlating pr. 14. mars 2007.

Salg av leiligheter:

Borettslaget solgte 1 leilighet i år 2006. 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 BDO Noraudit Oslo DA, 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 490 millioner, dette tilsvarer ca. kr 122,5 mill. pr. blokk.

Ved skadesaker som gjelder borettslagets ansvar skal henvendelse skje til styret, Schouterrassen 13. I 2006 var det en skade 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.

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 2 758 770, dette gir en økning i disponible midler på kr 96 395,-. Budsjetten for 2006 viste en reduksjon på kr 353 000,-.

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

Leietakere i borettslagets egne leiligheter har fått regulert sine husleier fra 01.01.2007 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 og Nils Petter Rusånes.

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 tiende driftsåret har styret hatt fokus på plan og utvikling av Schouterrassen Borettslag.
- Styret har i perioden hatt 19 styremøter og behandlet 287 styresaker med diverse underpunkter. Av disse sakene er noen knyttet til enkelte andelseiere, hvor sak og omfang varierer mye. Styrets primære oppgave er å forvalte borettslagets eiendom og midler slik at alle andelseiere blir behandlet likt.
- Det ble gjennomført utskifting av eksisterende avløpssystemer fra balkongene våren/sommeren 2006. Det nye avløpssystemet er montert slik at avløpsvann renner ned uavhengig av underliggende balkonger.
- Nødvendig rehabilitering av avløpsrør fra fyrhuset til Båhusveien. I forbindelse med kontroll av avløpsrør i 2005 ble styret gjort kjent med at avløpsrørene fra fyrhuset var tette utenfor fyrhuset og ned til kum i Båhusveien. Nye avløpsrør ble lagt sommeren 2006.
- Samtidig med arbeidet ved fyrhuset ble det gjort store gravearbeider rundt fyrhuset og det ble anlagt nye stier opp til blokkene 2-14 og 16-28 fra fyrhuset. Det vil i løpet av kommende år også komme rekkverk langs stiene.
- Ytterligere modernisering av fyrhuset. Fyrhuset er malt innvendig både på gulv og vegger og det er gjort forbedringer og utskiftninger knyttet til el-kjelen. Dette bl.a. som følge av pålegg fra Hafslund. Utvendig er fyrhuset malt og det er montert flere lyskilder med bevegelsessensorer.
- Styret gjennomførte, for de som ønsket det, en ekstraordinær nedbetaling av den individuelle balkonggjelden som følge av opphør av fastrenteavtalen med Husbanken. Det var i underkant av 50 andelseiere som benyttet seg av tilbudet. Styret har nå bundet renten i Husbanken på 4,3% i 3 år og dermed er det ikke anledning til å gjennomføre ytterligere nedbetalinger i den kommende 3 års perioden.
- Felleslånet i Nordea. Styret inngikk ny fastrenteavtale i februar 2002. På dette tidspunktet var 6,95% det rimeligste alternativet, lånets løpetid var til januar 2008. Styret har hele tiden hatt kontakt med Nordea og kontinuerlig diskutert renter og vilkår på styremøtene. Våren 2006 begynte styret et arbeid mot finansmarkedet og Nordea for å oppnå bedre vilkår for vårt lån. Etter mange møter og lange forhandlinger oppnådde styret følgende tilbud som også er vedtatt av styret. For perioden 28.01.2008-28.01.2013 har vi en rente på 4,95% og for perioden 28.10.2006-28.01.2008 har vi en rente på 6,64%. Lånet er annuitetslån og avdragene vil øke når den nye 5 års perioden begynner januar 2008.
- Malerarbeider: Alle kjellerdørene ble malt høsten 2006, dette er nødvendig grunnet høy slitasje. Styret vil likevel be alle som benytter kjellerdørene til å lukke dem opp på vanlig måte fremfor å bruke sykler e.l til å dytte opp dørene. Selv om dørene nettopp er malt er det flere dører som allerede har store merker og riper.

- Aksjonskomiteen og opprettelsen av Sinsenparken Vel. Styret i Schouterrassen Borettslag og leder av aksjonskomiteen (som også er leder av Sinsenparken Vel) har hatt et betydelig arbeid i forbindelse med innsending av siste utgave av reguleringsforslag. Schouterrassen Borettslag har vært og er "primus motor" i komiteens og velets arbeid. Flere av styrets medlemmer har brukt mye tid på dette arbeidet.
- Voldgiftssak mot TBO. Styret så ingen annen utvei enn å engasjere advokat og stevne TBO for voldgiftsretten. Balkongplatene holder ikke den kvalitet som styret mener kontrakten forutsetter. Det er ikke knyttet noen risiko til bruk av balkongene, det er i all hovedsak knyttet til forventet levetid. Det er også noen forhold knyttet til estetikk og manglende fall. Arbeidet vil fortsette i 2007 og voldgiftsrettssaken er berammet til 6-9. nov. 2007.
- Styret inngikk avtale med Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten 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 av murer foran Schouterrassen 1 og 2.
  - Utbedringer/ Reasfaltering av gangveier og bak blokkene 1-11 og 13-23.
  - Ekstra befaring av fasade/yttervegger.
  - Oppgradering – maling av alle oppganger
  - Innbruddssikring til kjellerdørene

Styret vil vise til ytterligere orientering gitt på generalforsamling 2007.

## **Aksjon for Sinsenparken fortsetter arbeidet mot boligblokk på garasjetaket**

*Siste versjon av planen er levert Plan og bygningsetaten (PBE) for administrativ og politisk behandling. Ansvarlig søker er Sinsenparken Vel, en forening som består av borettslagene Schouterrassen og Nye Schouterrassen, sameiene Olav Schous vei 1-3-5 og Olav Schous vei 7-9-11 og AS Bo.*

*Denne saken leveres nå for tredje gang til kommunen for behandling. Første gang i 2001, så i 2004 og nå for siste gang i 2007. Samtidig har Enqvist Eiendom (de som eier eiendommen) hatt inne en byggesøknad på boliger, nærmere bestemt tre blokker på tomte like lenge.*

*Vårt reguleringsplanforslag går ut på å regulere området til det som var den opprinnelige funksjonen, nemlig et friområde/fellesareal for bydelens beboere*

*Det vil fra Sinsenparken Vel bli gitt fortløpende informasjon om viktige hendelser i sakens gang til beboerne i de forskjellige borettslag, sameier og AS. For ytterligere bakgrunnsinformasjon kan det henvises til nettstedet [www.sinsenparken.no](http://www.sinsenparken.no).*

Styret vil varsle at det kan bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten/vinteren 2007/2008. Hvis bystyret gir sin tilslutning til å omregulere Sinsenparken til friområde, må alle deltakerne i Sinsenparken Vel gi sin tilslutning til opprettelsen. Sinsenparken Vel vil komme med ytterligere informasjon mens prosessen pågår.

Styret ønsker å rette en spesiell takk til aksjonskomiteens/ Sinsenparken vel for det arbeidet som utføres.

Oslo, 19. mars 2007

SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

**STYRET**

Bård Westbye /s/, styreleder

Arve Snare /s/, nestleder

Karin Leverton /s/, sekretær

Nils Petter Rusånes /s/

Anne Rønseth /s/

Til generalforsamlingen i  
**Schouterrassen borettslag**

## REVISJONSBERETNING FOR 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Schouterrassen borettslag for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 2 758 770. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av årets resultat. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

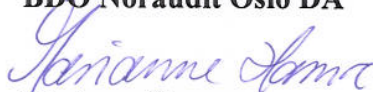
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, 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 intern kontroll-systemer. 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 borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2006 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 bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 22. mars 2007

**BDO Noraudit Oslo DA**



Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

## ÅRSOPPGJØR

Årsregnskap for SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG 2006.

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor presenteres oppstillingen over borettslagets disponible midler:

### Disponible midler

	2006	2005
<b><u>Disponible midler IB</u></b>	<b>8 979 182</b>	<b>7 622 457</b>
Årets resultat	2 758 770	3 382 027
Endring varige driftsmidler	-217 726	0
Endring langsiktig gjeld	-2 444 648	-2 025 302
Endring egenkapital	0	0
<b><u>Årets endring disponible midler</u></b>	<b>96 395</b>	<b>1 356 725</b>
<b><u>Disponible midler UB</u></b>	<b>9 075 577</b>	<b>8 979 182</b>
<b>Omløpsmidler</b>	10 655 517	10 849 043
<b>Kortsiktig gjeld</b>	1 579 940	1 869 861
<b>Disponible midler</b>	9 075 577	8 979 182

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

### Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2006	Regnskap 2005	Budsjett 2006	Budsjett 2007
<b>Driftsinntekter:</b>					
Innkrevde felleskostnader		11 744 701	11 716 226	11 682 000	11 517 000
Gevinst ved salg av eiendeler		1 619 514	4 233 643	1 620 000	0
Andre driftsinntekter	2	807 169	294 371	173 000	173 000
<b><u>Sum driftsinntekter</u></b>		<b><u>14 171 384</u></b>	<b><u>16 244 240</u></b>	<b><u>13 475 000</u></b>	<b><u>11 690 000</u></b>
<b>Driftskostnader:</b>					
Personalkostnader	3	38 900	80 035	44 000	45 000
Styrehonorar		300 000	300 000	300 000	315 000
Avskrivninger	10	5 583	0	0	0
Revisjonshonorar	4	14 800	22 100	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar		245 266	239 283	244 000	256 000
Andre honorarer	5	136 572	62 472	63 000	61 000
Forsikringspremier		281 391	309 455	315 000	295 000
Energikostnader		2 300 400	1 674 703	1 250 000	1 500 000
Kommunale avgifter		658 839	617 434	648 000	695 000
Andre driftskostnader eiendom	6	973 287	1 008 612	1 100 000	1 120 000
Driftskostnader administrasjon	7	35 042	18 570	40 000	40 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	699 591	2 392 667	1 870 000	500 000
Andre kostnader	9	18 514	135 071	50 000	10 000
<b><u>Sum driftskostnader</u></b>		<b><u>5 708 185</u></b>	<b><u>6 860 401</u></b>	<b><u>5 937 000</u></b>	<b><u>4 850 000</u></b>
<b><u>Driftsresultat</u></b>		<b><u>8 463 199</u></b>	<b><u>9 383 839</u></b>	<b><u>7 538 000</u></b>	<b><u>6 840 000</u></b>
<b>Finansposter:</b>					
Renteinntekter		233 115	133 527	175 000	250 000
Rentekostnader		5 937 544	6 135 339	5 834 000	5 503 000
<b><u>Netto finansposter</u></b>		<b><u>-5 704 429</u></b>	<b><u>-6 001 812</u></b>	<b><u>-5 659 000</u></b>	<b><u>-5 253 000</u></b>
Ordinært resultat før skatt		2 758 770	3 382 027	1 879 000	1 587 000
Ordinært resultat		2 758 770	3 382 027	1 879 000	1 587 000
<b><u>Årets resultat</u></b>		<b><u>2 758 770</u></b>	<b><u>3 382 027</u></b>	<b><u>1 879 000</u></b>	<b><u>1 587 000</u></b>
Overføringer og disponeringer		-2 758 770	-3 382 027	0	0

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Balanse**

	Note	2006	2005
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>			
Tomter	10	301 165	301 165
Eiendom	10	94 415 151	94 415 151
Andre driftsmidler	10	217 726	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>94 934 042</b>	<b>94 716 316</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager:</b>			
Leiligheter i eget eie		512 917	598 404
<b>Fordringer:</b>			
Restanser felleskostnader		110 365	36 208
Kundefordringer		14 198	0
Fordringer på Usbl		10 013 036	10 208 509
Andre kortsiktige fordringer		0	818
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
Innestående bank		0	105
Håndkasse		5 000	5 000
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 655 517</b>	<b>10 849 043</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>105 589 559</b>	<b>105 565 359</b>



<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Balanse**

	Note	2006	2005
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt kapital:</b>			
Andelskapital		31 500	31 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 500</b>	<b>31 500</b>
<b>Opptjent egenkapital:</b>			
Annen egenkapital		20 284 188	17 525 419
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 284 188</b>	<b>17 525 419</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>20 315 688</b>	<b>17 556 919</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser:</b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Pantegjeld	11	81 042 183	82 228 843
Annen langsiktig gjeld	11	2 336 748	3 594 736
Innskuddskapital	10	315 000	315 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>83 693 931</b>	<b>86 138 579</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		438 644	296 369
Annen kortsiktig gjeld		1 141 296	1 573 492
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 579 940</b>	<b>1 869 861</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>85 273 871</b>	<b>88 008 440</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>105 589 559</b>	<b>105 565 359</b>

Oslo, 31. desember 2006/19. mars 2007

Boligbyggelaget Usbl

Styret i Schouterrassen borettslag

Lillevi Hopstad /s/  
RegnskapssjefBård Westbye /s/  
Arve Snare /s/  
Nils Petter Rusånes /s/  
Anne M. Rønseth /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.

#### Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 tom 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24.januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lag utgiftsført.

Det ble tidligere utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

#### Inngående balanse

Bygninger er oppført med tilsvarende verdi som oversikt over eiendeler og gjeld. Når det gjelder andre driftsmidler er vesentlige anskaffelser tidligere år balanseført til en verdi begrenset oppad til virkelig verdi. Det er foretatt en nedskrivning av driftsmidlet ved omarbeidelse av inngående balanse.

#### Inntektsføring

Inntektsføring av salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eier eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, vil normalt omfatte poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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.

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### Note: 2 Andre inntekter

Innbetalt fra andelseiere (Fakturert for balkongtillegg, x.ord.avdrag Husbanklån)	669 279
Fellesvaskeri	128 390
Andre driftsinntekter (Leieinntekter styrerom + vedlikehold 2006 EBY)	9 500
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>807 169</b>

<b>ÅRSOPPGJØR</b>
-------------------

**Note: 3 Personalkostnader**

Denne linjen inneholder arbeidsgiveravgift.

Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note: 4 Revisjonshonorar**

Kostnadsførte revisjonshonorar utgjør	14 800
---------------------------------------	--------

**Note: 5 Andre honorarer**

Juridisk honorar	61 791
Juridisk honorar Usbl	29 438
Teknisk honorar	17 644
Tilleggstj. forretningsfører	27 700
<b>Sum andre honorarer</b>	<b>136 572</b>

**Note: 6 Andre driftskostn. eiendom**

Andre driftskostnader, eiendom	298
Containerleie/tømming	41 975
Driftskostn. bil, traktor m.m.	306
Driftsmateriell	7 573
Leie vaktmester	312 220
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	11 445
Nøkler, låser o.l.	5 169
Program- og opphavsrettskostn.	281 260
Renhold, sanitærartikler	53 313
Snømåking, strøing	25 312
Trappevask v/byrå	228 000
Verktøy og redskaper	6 420
<b>Sum and. driftskostn. eiendom</b>	<b>973 287</b>

**Note: 7 Driftskostn. adm.**

Aviser/tidsskrifter/faglit.	1 999
Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	150
EDB rekvisita	1 977
Kontorrekvisita	461
Kopiering	1 273
Møter, div tillitsvalgte	8 444
Parkeringskostnader/bompenger	279
Porto	8 020
Representasjon	1 400
Telefon/sentralbord	2 452
Trykksaker generelle	8 589
<b>Sum driftskostn. adm.</b>	<b>35 042</b>

## ÅRSOPPGJØR

### Note: 8 Rep. og vedlikehold

Bad	6 975
Brannvernutstyr	23 426
Diverse vedlikeholdskostnader (Refusjon)	-3 750
Egenandel forsikring	6 000
Elektro	21 658
Fasade/Balkonger	109 535
Garasjeporter/inngangsdører	7 040
Malararbeider	127 115
Parkeringsplasser og grøntanlegg	8 799
Snekkerarbeid	557
Tak/Blikkenslagerarbeid	255 000
Vedlikeh. Teknisk anlegg	6 131
Vedlikehold utstyr	83 278
Vedlikehold vaskeri	9 305
VVS	38 524
<b>Sum rep. og vedlikehold</b>	<b>699 591</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note: 9 Andre kostnader

Betalingskostnader	776
Fellesarrangement	3 234
Gaver	2 724
Kurs for tillitsvalgte i brl	6 200
Leiekostnader lokaler	1 500
Tomgangsleie	4 080
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>18 514</b>

### Note: 10 Anleggsmidler

	Opparbeidelse av uteområde	Tomter/eiend.	Bygninger	Total
Anskaffet år	2 006	2 002	1 997	
Antatt levetid	20			
Opprinnelig kostpris	0	301 165	94 415 152	94 716 317
+ nyanskaffet i året	223 309	0	0	223 309
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0	0	0
Kostpris 31.12	223 309	301 165	94 415 152	94 939 626
Samlet avskrivning 01.01	0	0	0	0
+ avskrivninger i år	5 583	0	0	5 583
- avgang samlede avskr. på salg/utrangering	0	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	5 583	0	0	5 583
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>217 727</b>	<b>301 165</b>	<b>94 415 152</b>	<b>94 934 044</b>

## ÅRSOPPGJØR

### 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 pantesikret gjeld.

### Eiendom - Bygninger:

Viser til anskaffelsespris for borettslagets bygninger ervervet 1997.

### Opplysninger om laget:

- Forsikring: Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polise nr. 53189024.

- 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)

Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantstillelser.  
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 83 693 931 sikret ved pant.

Eiendommens ligningsverdi pr. 31.12. utgjør kr. 29 784 024

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2006 en bokført verdi på kr. 94 716 316

### Note: 11 Langsiktig gjeld

Navn	Lånenr	%	Opptaks år	Lånebeløp	Saldo IB	Avdrag	Saldo UB
Husbanken	14977	4,30	2001	7 500 000	3 594 736	1 257 988	2 336 748
Nordea	93392	6,64	2002	87 545 000	82 601 391	1 559 208	81 042 183
<b>Sum</b>				<b>95 045 000</b>	<b>86 196 127</b>	<b>2 817 196</b>	<b>83 378 931</b>

### Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

Husbanklånet er et annuitetslån for egenfinansieringsdelen av balkongprosjektet. Lånet ble konvertert fra DnB til Husbanken 10.04.2001. Ved konverteringen innløste borettslaget balkongtilleggene for alle egeneide leiligheter (leie-leilighetene). Ved terminforfall 01.11.06 ble lånet nedbetalt med kr 673 037,- og 47 andelseiere ble fakturert for tilsvarende beløp. 10 års løpetid, halvårlige terminer. Fastrente på 6,6% til 01.06.06, deretter flytende rente til 01.12. Ny fastrenteavtale i 3 år fra 01.12.06 på 4,3%.

Swap-lån i Nordea. Lån inngått i februar 2002 med en bundet rente på 6,95% p.a. frem til februar 08. Ny renteavtale ble inngått 31.10.06 der renten ble redusert til 6,64% p.a. frem til 28.01.08 da den går ned til 4,95%. Renten er bundet i 5 år fra 28.01.2008 til 28.01.2013. Lånet er et annuitetslån som løper til 28.04.2028.

**ÅRSOPPGJØR****Note: 12 Egenkapital**

	Innskutt EK	EK Annen	EK sum
Egenkapital pr. 01.01	31 500	17 525 419	17 556 919
Omarb inng.bal IB			
Andre endringer			
Årets resultat		2 758 770	2 758 770
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>31 500</b>	<b>20 284 189</b>	<b>20 315 689</b>

## **ÅRSOPPGJØR**

### **BUDSJETT 2007**

Budsjettet for 2007 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.

### **Innkrevde felleskostnader**

Innbetaling til felleskostnadene (f eks bolig, brensel, balkongtillegg m m) er budsjettert med dagens nivå på årsbasis.

### **Andre driftsinntekter**

Postene er budsjettert med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjetteringstidspunktet.

### **Personalkostnader**

Det betales 14,1% arbeidsgiveravgift av utbetalt styrehonorar.

### **Styrehonorar**

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i en økning på 5% i forhold til tidligere års bevilgede honorar.

### **Avskrivninger**

Avskrivninger gjøres i tråd med Regnskapslovens bestemmelser. Normalt brukes følgende avskrivningsplan:

Inventar, utstyr og kontormaskiner	5 år
IT	3 år
Transportmidler	7 år
Arbeidsmaskiner	10 år
Tekniske anlegg	15 år
Påkostninger bolig	Ingen avskrivninger (tillegges eiendommens verdi)
Påkostninger næringslokaler	100 år
Gårdsrom	20 år

### **Revisjonshonorar**

Revisjonshonoraret er budsjettert med forventet honorar i 2007.

### **Forretningsførerhonorar**

Det er budsjettert en økning på ca 2,5% fra 01.07.2007.

### **Andre honorarer**

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

### **Forsikringspremier**

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 5% i forsikringspremien for 2007.

### **Energikostnader**

Denne budsjettposten dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og olje.

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er budsjettert økt med 8 % i forhold til budsjett 2006.

### **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**

**ÅRSOPPGJØR**

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**

I h t regnskapsloven skal påkostninger aktiveres og vil derfor kun synliggjøres i balansen. Påkostninger er arbeider som fører formuesgjenstanden (bygninger m m ) til en bedre stand eller til en annen stand enn den tidligere har vært i, selv om arbeidet ikke medfører noen verdiøkning på formuesgjenstanden.

**Andre kostnader**

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

**Finanskostnader / avdrag gjeld**

Se kommentarer under note 11 til regnskapet. Avdrag på lån vil kun framkomme som reduksjon av langsiktig gjeld i balansen.

**Regulering av innbetaling til felleskostnader**

Såfremt boligselskapet ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjetttramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere innbetaling av felleskostnadene fra 01.07.2007.

Oslo den 31. desember 2006 / 12. mars 2007

Med vennlig hilsen  
Boligbyggelaget Usbl

Lise Smogeli /s/  
Regnskapskonsulent

Bjørn Nygaard /s/  
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 81

Dir.tlf: 22 98 38 56

e-post: [lise.smogeli@usbl.no](mailto:lise.smogeli@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 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, med senere endringer og sist endret den 11. mai 2006

### 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) 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 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, sikringssskap 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, sikringssskap 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.

(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.

#### **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 besluttet 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 framtrødende 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.

\*\*\*\*\*

# 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 \_\_\_\_\_ 2007.

Oslo, den \_\_\_\_\_ 2007.

\_\_\_\_\_  
underskrift