

STYRET

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 8. mai 2008.

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 2007 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2007 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2007 viser et overskudd på kr 225 004,- og anbefales godkjent. Årsresultatet for 2007 gir en reduksjon i disponible midler på kr 2 433 432,-.

Sak 3: Budsjett 2008

Budsjettet for 2008 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 3.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for året 2007/2008 fastsettes til kr 315 000,-.

Sak 5: Andre saker

5.1 Sak fra Olav Grøttum og Fride Gunn Baukhol om opprustning av lekeplass – se side 4.

Styrets innstilling blir lagt frem på generalforsamlingen.

5.2 Sak fra styret vedr. dekning av tapt arbeidstid som følge av avsluttet voldgiftssak mot TBO-Haglinds AB.

Styrets innstilling blir lagt frem på generalforsamlingen.



Vedlegg til sak 4.

Til Generalforsamlingen 8. mai 2008

Styrehonorar 2007/2008

Hvert år fastsetter generalforsamlingen et samlet honorar, for 2007/2008 er honoraret foreslått til kr 315.000,-. Honoraret ble justert i fjor etter signaler i generalforsamlingen 2005/2006. For 2007/2008 foreslås samme beløp som året før uten justering. 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.

Styret har i budsjettet for 2008 budsjettert med kr 315.000,- i styrehonorar for året 2007/2008.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for året 2007/2008 fastsettes til kr 315.000,-.

Oslo, 10. mars 2008.

Styret

Forslag til styret til generalforsamling 8. mai 2008 i Schouterrassen borettslag:

Forslag til vedtak:

Vi foreslår at styret seiler av kr. 200 000,- til opprustning av lekeplassen utenfor Schouterrassen 28 snarest. Leketilbudet bør inneholde huske, lekestativer og sandkasse. I tillegg bør benker for voksne settes opp.

Begrunnelsen gis nedenfor:

I plan- og bygningsloven § 9-1 og "rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging" står følgende (1995):

I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold.*
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider.*
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.*

I grøntarealplan fra 2003 (om vi ikke husker feil) og i vedtak samme år lå en opprustning av lekeplassen inne, men lekeplassen har som alle kan se, forfalt i de senere år og den benyttes ikke av barnefamilier. I og med at det bor flere barn i borettslaget enn på lenge, synes vi at Schouterrassen borettslag må legge til rette for gode oppvekstvilkår for barn, slik som andre borettslag gjør.

Sinsen, 20. februar 2008

Vennlig hilsen
Fride Baukhol
Olav Grøttum
Schouterrassen 13

Olav Grøttum
Fride Gunn Baukhol

Sak 6: Valg

Følgende skal velges av generalforsamlingen:

1 Valg av styremedlemmer for 2 år

To styremedlemmer er på valg: Karin Leverton og Nils Petter Rusånes.

2 Valg av 3 varamedlemmer til styret for 1 år.

Alle varamedlemmer er på valg.

Varamedlemmer for 2007/2008 var:

Ragnhild Fossum	Schouterrassen 19
Bjørn Erik Stenbakk	Schouterrassen 17
Louise Helliksen	Schouterrassen 23
Irene Schøyen	Schouterrassen 18

3 Valgkomitè på 4 medlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har bestått av:

Bjørn Erik Stenbakk	Schouterrassen 17, Komitèleder
Siri Breivik	Schouterrassen 9
Merete Gjetanger	Schouterrassen 10
Grethe Imenes	Schouterrassen 24

Valgkomiteens forslag vil bli fremlagt på generalforsamlingen.

ÅRSMELDING 2007 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:

Ragnhild Fossum	Schouterrassen 19, 0573 Oslo
Bjørn Erik Stenbakk	Schouterrassen 17, 0573 Oslo
Louise Helliksen	Schouterrassen 23, 0573 Oslo
Irene Schøyen	Schouterrassen 18, 0573 Oslo

Schouterrassen Borettslag består av fire blokker med til sammen 315 leiligheter. Pr. 1. mars 2008 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:

Det er 14 leiligheter på godkjent bruksoverlating pr. 10. mars 2008.

Salg av leiligheter:

Borettslaget har ikke solgt leiligheter i 2007. En rekke andeler har skiftet eiere det siste året, og vi ønsker de nye beboerne velkommen til Schouterrassen Borettslag.

Ytre miljø:

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

Ansatte i borettslaget:

Laget har ingen ansatte.

Forretningsfører og revisjon:

Borettslagets forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl, Storgt 49, 0506 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 520 millioner, dette tilsvarer ca. kr 130 mill. pr. blokk.

Ved skadesaker som gjelder borettslagets ansvar skal henvendelse skje til styret, Schouterrassen 13. I 2007 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 225 004,- dette gir en reduksjon i disponible midler på kr 2 433 432,-. Budsjettet for 2007 viste en reduksjon på kr 607 000,-.

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

Leietakere i borettslagets egne leiligheter har fått regulert sine husleier 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 oktober seminar for tillitsvalgte. Fra Schouterrassen Borettslag deltok Arve Snare og Anne Rønseth.

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 ellefte driftsåret har styret hatt fokus på plan og utvikling av Schouterrassen Borettslag.
- Styret har i perioden hatt 14 styremøter og behandlet ca 200 styresaker med diverse underpunkter.
- Det ble gjennomført fullstendig oppussing av alle oppganger. Arbeidet medførte pussing og sparkling samt 2 strøk maling i 3 forskjellige farger samt maling av vinduene. Totalt beløp dette arbeidet seg til ca 1,4 mill. kroner. Det ble benyttet oppsparte midler til å finansiere denne oppussingen.
- Det er også foretatt generelle malerarbeider flere steder innvendig og utvendig på borettslagets eiendom i løpet av 2007.
- Det ble inngått avtale med Get våren/sommeren 2007. Alle andelseiere fikk utlevert en digital dekode fra Get i løpet av september/oktober. Leien for dekoderen inngår i felleskostnadene.
- I november 2007 ba firma Kjell Øvergård om å bli løst fra sin kontrakt om renholdstjenester. Styret har inngått kontrakt med firma Hus og Bygg om renholdstjenester i Schouterrassen Borettslag.
- I vaskeriet i nr. 6 ble den siste gamle vaskemaskinen byttet ut. Borettslaget har nå 8 vaskeri med tilnærmedesvis helt nye maskiner.
- Bakdørene er modernisert med en ny innbruddsikring.
- Videre arbeid i Sinsenparken Vel. Styret i Schouterrassen Borettslag og leder av Sinsenparken Vel (som også er styremedlem i Schouterrassen Borettslag) har arbeidet med og levert vårt felles reguleringsforslag. Schouterrassen Borettslag har vært og er "primus motor" i dette arbeid.
- Voldgiftssak mot TBO-Haglinds AB. Styret hadde gjennom 2007 mye fokus på voldgiftssaken mot TBO-Haglinds AB. For styrets leder og nestleder har det i 2007 og tidlig 2008 medgått mye tid for å avslutte denne saken. Etter en utsettelse i november 2007 ble det avholdt voldgiftsrettsbehandling i perioden 14.-16. februar 2008. I beboermøte som avholdes etter generalforsamlingen vil det bli orientert om utfallet av voldgiftsbehandlingen. Styret vil likevel presisere som i fjor at det er ikke knyttet noen risiko til bruk av balkongene. Reklamasjonene er i all hovedsak knyttet til forventet levetid.
- Styret inngikk som tidligere år en 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 år kan bl.a. følgende prosjekter nevnes:

- Utbedring/ Nye tak på blokkene 2-14 og 16-28 vurderes løpende, ikke aktuelt i 2008.
- Utbedring av murer foran Schouterrassen 1 og 2 søkes gjennomført i 2008.
- Utbedringer/ Reasfaltering av gangveier og bak blokkene 1-11 og 13-23 utsettes.
- Ekstra befaring av fasade/yttervegger søkes gjennomført i 2008.
- Vedlikehold av vaskeriene, gulv og vegger søkes gjennomført i 2008.

Sinsenparken Vel fortsetter arbeidet mot boligblokk på garasjetaket

Sinsenparken Vel mottok orientering fra byrådet i Oslo at behandlingen av velets reguleringsforslag ikke vil bli realitetsbehandlet i løpet av fristen på 26 uker fra februar 2008. Det håpes likevel på at byrådet og Oslo bystyre vil behandle denne saken i løpet av 2008.

Reguleringsplanforslag går ut på å regulere området til det som var den opprinnelige funksjonen, nemlig et friområde/fellesareal for bydelens beboere. Dette inkluderer en generell oppgradering fra dagens standard med mulighet for lekeplass for barn i området.

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

Styret vil varsle at det kan bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten/vinteren 2008. Dette avhenger av endelig behandling i Oslo bystyre.

Styret ønsker å rette en spesiell takk til Sinsenparken Vel for det arbeidet som utføres.

Oslo, 10. mars 2008

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 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Schouterrassen Borettslag for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr 225.004. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. 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.

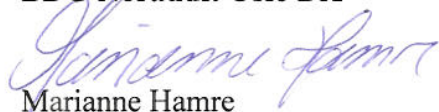
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig 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 2007 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 bokføringskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 17. mars 2008

BDO Noraudit Oslo DA



Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

ÅRSOPPGJØR

Årsregnskap for SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG 2007.

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

	2007	2006
<u>Disponible midler IB</u>	9 075 577	8 979 182
Årets resultat	225 004	2 758 770
Endring varige driftsmidler	-501 752	-217 726
Endring langsiktig gjeld	-2 156 684	-2 444 648
Endring egenkapital	0	0
<u>Årets endring disponible midler</u>	-2 433 432	96 395
<u>Disponible midler UB</u>	6 642 145	9 075 577
Omløpsmidler	8 720 770	10 655 517
Kortsiktig gjeld	2 078 625	1 579 940
Disponible midler	6 642 145	9 075 577

ÅRSOPPGJØR

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader		11 520 525	11 744 701	11 517 000	11 511 000
Gevinst ved salg av eiendeler		0	1 619 514	0	0
Andre driftsinntekter	2	141 350	807 169	173 000	165 000
<u>Sum driftsinntekter</u>		<u>11 661 875</u>	<u>14 171 384</u>	<u>11 690 000</u>	<u>11 676 000</u>
Driftskostnader:					
Personalkostnader	3	78 645	38 900	45 000	45 000
Styrehonorar		315 000	300 000	315 000	315 000
Avskrivninger	11	11 165	5 583	0	11 000
Revisjonshonorar	4	14 400	14 800	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar		259 396	302 403	286 000	286 000
Andre honorarer	5	225 217	79 435	31 000	31 000
Forsikringspremier	6	174 127	281 391	295 000	326 000
Energikostnader		1 784 577	2 300 400	1 500 000	1 600 000
Kommunale avgifter		695 483	658 839	695 000	792 000
Andre driftskostnader eiendom	7	1 026 146	973 287	1 120 000	1 490 000
Driftskostnader administrasjon	8	28 723	35 042	40 000	30 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	1 674 724	699 591	500 000	513 000
Andre kostnader	10	61 552	18 514	10 000	10 000
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>6 349 154</u>	<u>5 708 185</u>	<u>4 850 000</u>	<u>5 462 000</u>
<u>Driftsresultat</u>		<u>5 312 721</u>	<u>8 463 199</u>	<u>6 840 000</u>	<u>6 214 000</u>
Finansposter:					
Renteinntekter		351 948	233 115	250 000	350 000
Rentekostnader		5 439 665	5 937 544	5 503 000	4 069 000
<u>Netto finansposter</u>		<u>-5 087 717</u>	<u>-5 704 429</u>	<u>-5 253 000</u>	<u>-3 719 000</u>
Ordinært resultat før skatt		225 004	2 758 770	1 587 000	2 495 000
Ordinært resultat		225 004	2 758 770	1 587 000	2 495 000
<u>Årets resultat</u>		<u>225 004</u>	<u>2 758 770</u>	<u>1 587 000</u>	<u>2 495 000</u>
Overføringer og disponeringer		-225 004	-2 758 770	0	0

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2007	2006
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	11	301 165	301 165
Eiendom	11	94 928 068	94 415 151
Andre driftsmidler	11	206 561	217 726
Sum anleggsmidler		95 435 794	94 934 042
Omløpsmidler			
Leiligheter i eget eie		0	512 917
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		57 929	110 365
Kundefordringer		-735	14 198
Fordringer på Usbl		8 229 221	10 013 036
Andre kortsiktige fordringer		429 355	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		5 000	5 000
Sum omløpsmidler		8 720 770	10 655 517
Sum eiendeler		104 156 565	105 589 559

ÅRSOPPGJØR

Balanse

	Note	2007	2006
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt kapital:			
Andelskapital		31 500	31 500
Sum innskutt egenkapital		31 500	31 500
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital		20 509 192	20 284 188
Sum opptjent egenkapital		20 509 192	20 284 188
Sum egenkapital	12	20 540 692	20 315 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld:			
Pantegjeld	13	79 366 821	81 042 183
Annen langsiktig gjeld	13	1 855 426	2 336 748
Innskuddskapital		315 000	315 000
Sum langsiktig gjeld		81 537 247	83 693 931
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		502 945	438 644
Annen kortsiktig gjeld		1 575 680	1 141 296
Sum kortsiktig gjeld		2 078 625	1 579 940
Sum gjeld		83 615 872	85 273 871
Sum egenkapital og gjeld		104 156 565	105 589 559

Oslo, 31.desember 2007/10. mars 2008

Styret i Schouterrassen borettslag:

Bård Westby /s/
 Arve Snare /s/
 Nils Petter Rusånes /s/
 Anne Rønseth /s/
 Karin Leverton /s/

Boligbyggelaget Usbl

Lillevi Hopstad /s/
 Faglig leder/Regnskapssjef

ÅRSOPPGJØR

Note: 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Note: 2 Andre inntekter

Fellesvaskeri	131 350
Andre driftsinntekter (Leieinntekter styrerom + vedlikehold 2007)	10 000
Sum andre inntekter	141 350

Note: 3 Personalkostnader

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Kr 30 000 er honorar gitt til leder og tidligere leder av Sinsenparken Vel for perioden 2005 -2007.

Note: 4 Revisjonshonorar

Kostnadsførte revisjonshonorar utgjør (tall inkl. mva)	14 400
--	--------

ÅRSOPPGJØR

Note: 5 Andre honorarer

Kr 225 217 er honorarer, tekniske og juridiske i forbindelse med voldgiftssak mot TBO-Haglings AS.

Note: 6 Forsikringspremier

Grunnet regnskapsprinsipper, periodisering er regnskapet fir 2007 belastet med 7/12 av forsikringspremien, totalt forsikringspremie er kr 298 504,-

Note: 7 Andre driftskostnader eiendom

Containerleie/tømming	42 500
Driftsmateriell	24 661
Faste kostnader vaktmestertjenester	311 250
Leie av maskiner	8 741
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 429
Møbler/utstyr etc. til felleslokaler	179
Nøkler, låser o.l.	35 867
Program- og opphavsrettskostnader.	322 865
Renhold, sanitærartikler	143
Snømåking, strøing	26 828
Trappevask v/byrå	233 750
Vedlikehold bil/arbeidsmaskiner	4 014
Verktøy og redskaper	6 920
Sum and. driftskostnader eiendom	1 026 146

Note: 8 Driftskostnader administrasjon

Kontorrekvisita	1 056
Kopiering	795
Møter, div tillitsvalgte	4 242
Parkeringskostnader/bompenger	9
Porto	10 322
Reisekostnader ikke oppgaveplikt.	60
Reisekostnader taxi	292
Telefon/sentralbord	3 877
Trykksaker generelle	8 071
Sum driftskostnader administrasjon	28 723

Note: 9 Rep. og vedlikehold

Andre vedlikeholdskostnader	2 062
Fasade/balkonger	9 857
Malararbeider	1 396 500
Mur, betong og grunnarbeid	3 140
Vedlikehold bad	5 700
Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	40 059
Vedlikehold elektro	34 742
Vedlikehold parkeringsplasser og	9 044
Vedlikehold varmeanlegg	53 042
Vedlikehold vaskeri	43 736
Vedlikehold VVS	67 874
Vedlikehold brannvernutstyr	8 970
Sum rep. og vedlikehold	1 674 724

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

ÅRSOPPGJØR

Note: 10 Andre kostnader

Betalingskostnader	2 560
Fellesarrangement	4 255
Gaver	500
Kontingenter	43 347
Kurs for tillitsvalgte i brl	9 990
Leiekostnader lokaler	900
Sum andre kostnader	61 552

Note: 11 Andre anleggsmidler (pr. anleggsmiddel)

	Opparbeidelse av uteområde	Tomter/eiendom	Boligeiendommer	Leiligheter i eget eie	Total
Anskaffet år	2006	2002	1997	2007	
Antatt levetid	20				
Opprinnelig kostpris	223 309	301 165	94 415 152	0	94 939 626
+ nyanskaffet i året	0	0	0	512 917	512 917
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0	0	0	0
Kostpris 31.12	223 309	301 165	94 415 152	512 917	95 452 543
Samlet avskrivning 01.01	5 583	0	0	0	5 583
+ avskrivninger i år	11 165	0	0	0	11 165
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	16 748	0	0	0	16 748
Bokført verdi pr. 31.12	206 561	301 165	94 415 152	512 917	95 435 795

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 pantesikret gjeld.

Eiendom – Bygninger:

Viser til anskaffelsespris for borettslagets bygninger ervervet 1997.

Leiligheter i eget eie:

Viser til anskaffelsespris for borettslagets bygninger ervervet 1997.

Borettslaget eier 6 leiligheter med nummer: 387;411;497;548;561;563.

Opplysninger om laget:

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

Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantstillelser.

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 81 537 247 sikret ved pant.

Eiendommens ligningsverdi pr. 31.12. utgjør kr. 32 762 419

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007 en bokført verdi på kr. 94 716 316

ÅRSOPPGJØR

Note: 12 Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 1.1.	31 500	20 284 188	20 315 688
Andre endringer	0	0	0
Årets resultat	0	225 004	225 004
Egenkapital pr 31.12.	31 500	20 509 192	20 540 692

Note: 13 Langsiktig gjeld

Navn	Lånenr	Rente %	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag nedbetalt i år	SaldoUB
Husbanken	14977	4,30	2001	7 500 000	2 336 748	481 322	1 855 426
Nordea	93392	6,95	2002	87 545 000	81 042 183	1 675 362	79 366 821
Sum				95 045 000	83 860 253	2 156 684	81 222 247

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

Husbanklånet er et annuitetslån for egenfinansieringsdelen av balkongprosjektet og har en annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnadene. Lånet ble konvertert fra DnB til Husbanken 10.04.2001. Ved konverteringen innløste borettslaget balkongtilleggene for alle egneide leiligheter (leie-leilighetene). 10 års løpetid, halvårlige terminer. 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

BUDSJETT 2008

Budsjettet for 2008 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, trappevask 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 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
Teknisk anlegg	15 år
Påkostninger bolig	Ingen avskrivninger (tillegges eiendommens verdi)
Påkostninger næringslokaler	100 år
Gårdsrom	20 år

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert med en økning på ca 2,5 % i 2008.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert i h t gjeldende honorarsatser.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstenester fra forretningsfører.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 9,3 % i forsikringspremien for 2008.

Energikostnader

Denne budsjettposten dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og olje.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettert økt med 14 %.

Andre driftskostnader eiendom

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

ÅRSOPPGJØR**Driftskostnader administrasjon**

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

Reparasjoner og vedlikehold

Gjelder vedlikehold av eiendommen og fellesareal.

Påkostninger

I h t regnskapsloven skal påkostninger aktiveres og vil derfor kun synliggjøres i balansen.

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

For de selskapene som har fastrentelån, er gjeldende rentenivå lagt til grunn i budsjettet. For selskap som har eller skal ha flytende rente er det budsjettet med et rentenivå på 5,5 % for husbanklån og 6,5 % for øvrige lån i 2008. Avdrag på lån (ca kr 2.600.000,- i 2008) 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 1.7.2008.

Oslo den 31. desember 2007/ 5. mars 2008

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Vizma Wahl /s/
Regnskapsansvarlig

Bjørn Nygaard /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 37

Dir.tlf: 22 98 38 56

e-post: vizma.wahl@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, 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) 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, 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 oppstaking 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.

