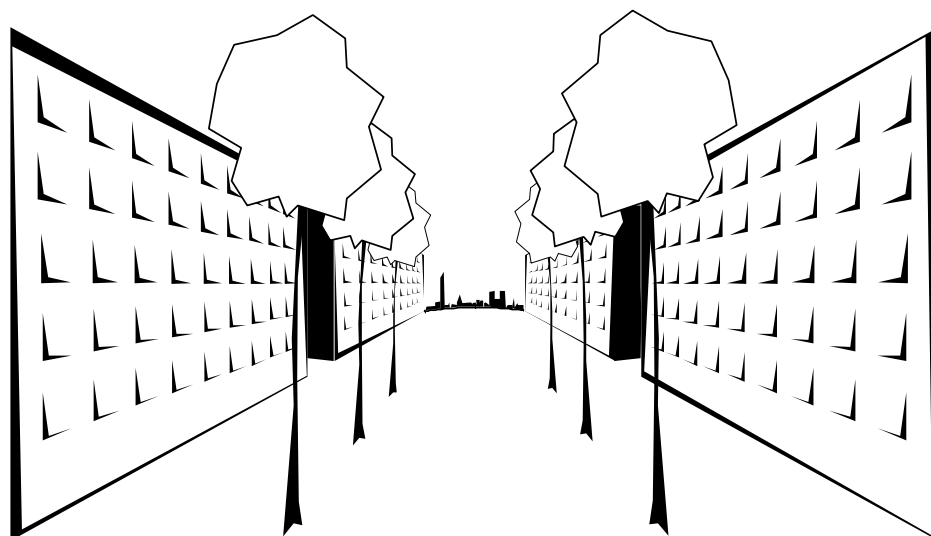


**INNKALLING TIL ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

2009

SCHOUTERRASSEN



B O R E T T S L A G

ETBL. 1997

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 bruksoverlating, 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 forsikringsaker.
- 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 felleskostnader, purringer, utkastelse m.m.
- Søknad om bostøtte.

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE - GENERALFORSAMLINGEN DEN 7. MAI 2009	side	1 – 4
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2008	side	5 – 8
REVISJONSBERETNING	side	9
ÅRSREGNSKAP FOR 2008 M/NOTER / BUDSJETT 2009		
- Årsregnskap 2008 og budsjett 2009	side	10 – 13
- Noter til årsregnskap 2008	side	14 – 20
- Opplysninger om selskapets forsikring m.m.	note 12	side 19
- Opplysninger om selskapets lån	note 13	side 20
- Egenkapital	note 14	side 20
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2009	side	21 – 22
HUSORDENSREGLER	side	23 – 24
VEDTEKTER	side	25 – 31
NAVNESEDDEL/FULLMAKT	side	32

Schouterrassen Borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Schouterrassen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 7. mai 2009 kl 18.00 - Sinsen Kirke

SAKSLISTE

A. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Registrering 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 2009

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

6. Valg

Oslo, den 28. mars 2009

SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

STYRET

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 7. mai 2009.

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 2008 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2008 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2008 viser et overskudd på kr 5 001 877,- og anbefales godkjent. Årsresultatet for 2008 gir en økning i disponible midler på kr 2 437 939,-.

Sak 3: Budsjett 2009

Budsjettet for 2009 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 2008/2009 fastsettes til kr 325 000,-.

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 2008/2009 var:

Rune Grønvold	Schouterrassen 13
Grethe Lill Helle	Schouterrassen 11
Irene Schøyen	Schouterrassen 18

4 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.



Vedlegg til sak 4.

Til Generalforsamlingen 7. mai 2009

Styrehonorar 2008/2009

Hvert år fastsetter generalforsamlingen et samlet honorar, for 2008/2009 er honoraret foreslått til kr 325.000,-. Honoraret er justert med ca 3 % på bakgrunn av løpende priser og signaler på tidligere generalforsamlinger. 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 2009 budsjettert med kr 325.000,- i styrehonorar for året 2008/2009.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for året 2008/2009 fastsettes til kr 325.000,-.

Oslo, 28. mars 2009.

Styret

ÅRSMELDING 2008 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:

Rune Grønvold	Schouterrassen 13
Grethe Lill Helle	Schouterrassen 11
Irene Schøyen	Schouterrassen 18

Schouterrassen Borettslag består av fire blokker med til sammen 315 leiligheter. Pr. 28. mars 2009 er 311 leiligheter fordelt på andelseiere, mens borettslaget eier 4 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 17 leiligheter på godkjent bruksoverlating pr. 28. mars 2009.

Salg av leiligheter:

Borettslaget solgte en leilighet i 2008. 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 560 millioner, dette tilsvarer ca. kr 140 mill. pr. blokk.

Ved skadesaker som gjelder borettslagets ansvar skal henvendelse skje til styret, Schouterrassen 13. I 2008 var det to skader som er belastet borettslagets forsikring, men skadene skyldes forhold i andelseiers leilighet og de respektive andelseiere er avkrevd borettslagets egenandel i henhold til styrets vedtatte 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 5 001 877,- dette gir en økning i disponible midler på kr 2 437 939,-. Budsjettet for 2008 viste en reduksjon på kr 105 000,-.

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

Leietakere i borettslagets egne leiligheter har fått regulert sine husleier med økning i anslaget på brenselutgifter.

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 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 tolvte driftsåret har styret hatt fokus på plan og utvikling av Schouterrassen Borettslag.
- Styret har i perioden hatt 15 styremøter og behandlet ca 203 styresaker med diverse underpunkter.
- Det ble gjennomført fullstendig oppussing av alle søppelrom. Arbeidet medførte pussing og sparkling samt 2 strøk maling. Totalt beløp dette arbeidet seg til ca 0,1 mill. kroner.
- Det ble påbegynt fullstendig oppussing av alle vaskeri. Arbeidet medførte pussing, sparkling og maling. Totalt er det satt av ca 0,15 mill. kroner.
- Det er også startet opp arbeid med å skifte alle reduksjonsventilene på vanninntaket i blokkene. Arbeidet vil ferdigstilles i 2009. Det er anslått en kostnadsramme på 0,4 mill kroner.
- Fasaden ble kontrollert med lift sommeren 2008. Her ble det avdekket behov for rehabilitering/ generelt vedlikehold av deler av fasadene. Vær og vind medfører at enkelte fasader har større behov enn andre. Styret er i kontakt med flere leverandører og har gjennomført noen befaringer. Arbeider planlegges med oppstart våren 2009.
- Styrets arbeid sammen med Sinsenparken Vel. Styret i Schouterrassen Borettslag og leder av Sinsenparken Vel (som også er styremedlem i Schouterrassen Borettslag) har arbeidet med oppfølgingen av arbeider som ble påbegynt på garasjetaket. Det synes å være avklart at det ikke blir bygget på tomten. Arbeidene med asfaltering mv var ikke kjent for styret. Velforeningen er i kontakt med Oslo kommune for å avklare hva som skjer på tomten.
- Styret inngikk avtale med TBO-Haglinds AB etter at borettslaget vant frem i voldgiftsretten. I regnskapet for 2008 er det regnskapsført 2 mill kroner fra TBO-Haglinds AB. Borettslaget skal motta ytterligere 1 mill kroner i månedlige rater fra 15. april 2009 – 15. april 2010.
- Styret inngikk som tidligere år en avtale med Oslo kommune Eiendoms- og byfornyelsesetaten om enkelt vedlikehold av Båhusparken og grøntarealet foran hjelpemiddellageret. Avtalen går ut på at kommunen gir et bidrag til borettslaget i forbindelse med vedlikeholdet.
- Styret inngikk avtale med A1 Security AS om håndheving av ulovlig parkering på borettslagets områder på bakgrunn av mottatte klager fra Renovasjonsetaten og også med tanke på brøyting og adkomst for utrykningskjøretøy.

- Styret påbegynte på slutten av året HMS-gjennomgang med blant annet kontroll av røykvarsler, brannslukningsapparat, rømningsveier, radiatorer m.m. Gjennomgangen avsluttes i 2009.
- Styret har arbeidet videre med nye prosjekter og oppgraderinger og for det kommende/de kommende år kan bl.a. følgende prosjekter nevnes:
 - Vedlikehold av fasade/yttervegger søkes gjennomført i 2009.
 - Maling av vinduer, kontroll av listverk med mer, søkes gjennomført 2009.
 - Utbedring/ Nye tak på blokkene 2-14 og 16-28 vurderes løpende, ikke aktuelt i 2009.
 - Utbedring av murer foran Schouterrassen 1 og 2 vurderes løpende
 - Utbedringer/ Reasfaltering av gangveier og bak blokkene 1-11 og 13-23 utsettes.

Følgende statusrapport er mottatt fra Sinsenparken Vel

Sinsenparken saken er fortsatt ikke på noen måte avklart i forhold til hva som skal skje på overflaten av arealet det er utført arbeider på det siste halve året. Derfor følger Sinsenparken Vel utviklingen nøye og har kontakt med Oslo kommune og deres saksgang med eier Enqvist Eiendom AS. Det blir ikke gitt noe innsyn i dokumentene i denne saksgangen, men vi vet at kommunen har sammenfallende synspunkter med Sinsenparken Vel. Dette er selvsagt noe man fra vår side ser betryggende på og håpet om at området skal få tilbake sitt gamle preg er absolutt fortsatt tilstede.

Selv om dette kan synes vagt og vanskelig å tak på, noe som kanskje ikke er så rart ettersom saken nå antakeligvis stort sett går på juridiske forhold mellom advokater, så skal man huske på at det viktigste likevel er oppnådd; nemlig at området ikke blir utbygd. Dette er et resultat en fra tidligere Aksjon for Sinsenparken og nåværende Sinsenparken Vel har arbeidet med i snart ni år nå og som bare må sees på som en stor seier for alle beboere i nabolaget.

Vi håper likevel selvsagt også at området skal få bestå som et fri- og fellesområde for folk i området og vil fortsette vårt arbeide framover med å forsøke å sikre dette. Når det framkommer relevante opplysninger i saken vil dette så snart som mulig også informeres om til de respektive borettslag, sameier og AS som utgjør Sinsenparken Vel.

Oslo, 28. mars 2009

SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

STYRET

Bård Westbye /s/, styreleder

Arve Snare /s/, nestleder

Karin Leverton /s/, sekretær

Nils Petter Rusånes /s/

Anne Rønseth /s/

Note - Disponible midler

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.

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.

	Regnskap 2008	Regnskap 2007
A. Disponible midler IB	6 642 145	9 075 577
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	5 001 877	225 004
Tilbakeføring avskrivninger	11 162	11 165
Kjøp / salg anleggsmidler	85 486	-512 917
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 660 586	-2 156 684
Endringer i andre langsiktige poster	0	512 917
B. Årets endring disponible midler	2 437 939	-1 920 515
C. Disponible midler UB	9 080 084	6 642 145

Resultatregnskap 2008 Schouterrassen Borettslag

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	11 572 392	11 520 525	11 511 000	11 534 000
Gevinst ved salg av eiendeler	2	1 230 214	0	0	0
Andre driftsinntekter	3	155 439	141 350	165 000	160 000
Sum driftsinntekter		12 958 045	11 661 875	11 676 000	11 694 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	4	173 471	78 645	45 000	46 000
Styrehonorar		315 000	315 000	315 000	325 000
Avskrivninger	12	11 162	11 165	11 000	11 000
Revisjonshonorar	5	16 738	14 400	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar		261 296	256 271	256 000	274 000
Andre honorarer	6	283 289	228 342	61 000	52 000
Forsikringspremier		315 883	174 127	326 000	359 000
Energikostnader		2 184 795	1 784 577	1 600 000	1 700 000
Kommunale avgifter		779 558	695 483	792 000	853 000
Andre driftskostnader eiendom	7	1 319 132	1 026 146	1 490 000	1 570 000
Driftskostnader administrasjon	8	42 870	28 723	30 000	30 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	532 084	1 674 724	513 000	513 000
Andre kostnader	10	24 791	61 552	10 000	10 000
Sum driftskostnader		6 260 067	6 349 154	5 462 000	5 756 000
Driftsresultat		6 697 978	5 312 721	6 214 000	5 938 000
Finansposter					
Renteinntekter		510 425	351 948	350 000	415 000
Rentekostnader		-4 206 526	-5 439 665	-4 069 000	-3 897 000
Netto finansposter		-3 696 101	-5 087 717	-3 719 000	-3 482 000
Ekstraordinære inntekter	11	2 000 000	0	0	0
Netto ekstraordinære poster		-2 000 000	0	0	0
Årets resultat		5 001 877	225 004	2 495 000	2 456 000
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital		5 001 877	225 004	0	0
SUM OVERFØRINGER		5 001 877	225 004	0	0

Balanse 2008 Schouterrassen Borettslag

	Note	2008	2007
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12	301 165	301 165
Bygninger	12	94 842 582	94 928 068
Andre driftsmidler	12	195 399	206 561
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		95 339 147	95 435 794
<hr/>			
Omløpsmidler			
Leiligheter i eget eie		0	0
Fordringer			
Restanser felleskostnader		84 524	57 929
Kundefordringer		0	-735
Fordringer på Usbl		10 500 512	8 229 221
Andre kortsiktige fordringer		463 290	429 355
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 610	5 000
Sum omløpsmidler		11 049 935	8 720 770
<hr/>			
SUM EIENDELER		106 389 082	104 156 565

Balanse 2008 Schouterrassen Borettslag

	Note	2008	2007
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		31 500	31 500
Sum innskutt egenkapital		31 500	31 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 511 069	20 509 192
Sum opptjent egenkapital		25 511 069	20 509 192
Sum egenkapital	15	25 542 569	20 540 692
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	77 208 476	79 366 821
Annen langsiktig gjeld	14	1 353 185	1 855 426
Garasje innskudd		315 000	315 000
Sum langsiktig gjeld		78 876 661	81 537 247
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		699 566	502 945
Skyldig off. myndigheter		9 606	0
Annen kortsiktig gjeld		1 260 680	1 575 680
Sum kortsiktig gjeld		1 969 852	2 078 625
Sum gjeld		80 846 513	83 615 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 389 082	104 156 565

Pantstillelser	12	78 876 661	81 537 247
----------------	----	------------	------------

Oslo 31.12.08

Boligbyggelaget Usbl Trond Hellerud /s/ for Lillevi Hopstad

Autorisert regnskapsførerselskap Faglig leder / Regnskapssjef

Oslo, 28. mars 2009

 Bård Westbye /s/
Leder

 Karin Margrete Torgersen Leverton /s/
Styremedlem

 Nils Petter Rusånes /s/
Styremedlem

 Arve Snare /s/
Styremedlem

 Anne Margrethe Rønseth /s/
Styremedlem

Note 0 - 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 anleggsmidler/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 antatte 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 1 - Innkrevde felleskostnader

	2008	2007
3800 Innkrevde felleskostnader	10 818 404	10 803 593
3814 Brenselsinntekter	32 944	35 400
3830 Leietillegg balkonger	625 932	619 552
3842 Mer/mindre inntekter v/utleie	91 080	57 444
3849 Diverse leie	4 032	4 536
Sum	11 572 392	11 520 525

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2008	2007
3965 Salg eiendom/leil. skattefritt	1 350 000	0
3966 Kostpris eiendom/leil. skattefritt	-119 786	0
Sum	1 230 214	0

Salg av leilighet 411

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2008	2007
3955 Fellesvaskeri	130 230	131 350
3957 Nøkkelsalg	285	0
3990 Andre driftsinntekter	24 924	10 000
Sum	155 439	141 350

Note 4 - Personalkostnader

	2008	2007
5070 Refusjon parkering- og bompenger	100	0
5150 Påløpne feriepenger	10 520	0
5360 Honorarer	22 500	30 000
5380 Tapt arbeidsfortjenste	80 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	58 868	48 645
5405 Arb.giv.avg. feriepenger	1 483	0
Sum	173 471	78 645

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

Borettslaget er ikke/ pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 5 - Revisjonshonorar

	2008	2007
6700 Revisjonshonorar	16 738	14 400
Sum	16 738	14 400

Note 6 - Andre honorar

	2008	2007
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 550	3 125
6716 Honorarkostnader øvrige, voldgiftsretten, ref sak TBO	200 000	5 473
6720 Juridisk honorar	57 895	111 971
6721 Juridisk honorar Usbl	9 625	0
6730 Teknisk honorar	11 219	107 773
Sum	283 289	228 342

Note 7 - Andre driftskostnader eiendom

	2008	2007
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjenester	308 450	0
6341 Brannalarm	254	0
6360 Renhold, sanitærartikler	8 750	143
6361 Trappevask v/byrå	270 000	233 750
6362 Skadedyrutryddelse	236	0
6390 Andre driftskostnader	16 936	0
6391 Snømåking, strøing	37 211	26 828
6392 Containerleie/tømming	34 275	42 500
6400 Leie av maskiner	0	8 741
6500 Verktøy og redskaper	2 735	6 920
6542 Møbler/utstyr etc. til felleslokaler	4 037	179
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 271	8 429
6551 Nøkler, låser o.l.	3 333	35 867
6552 Driftsmateriell	49 593	24 661
6610 Faste kostnader vaktmestertjenester	57 500	311 250
6951 Program- og opphavsrettskostnader	523 554	322 865
7020 Vedlikehold bil/arb.maskiner	0	4 014
Sum	1 319 132	1 026 146

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2008	2007
6525 IT utstyr	7 339	0
6541 Kontormaskiner/utstyr/inventar	3 600	0
6800 Kontorrekvisita	533	1 056
6810 IT-rekvisita	598	0
6820 Trykksaker generelle	0	8 071
6825 Kopiering	9 182	795
6890 Andre kontorkostnader	674	0
6900 Telefon/ Fax kontorer	3 284	3 877
6905 Mobiltelefon	2 298	0
6910 Internett	624	0
6940 Porto	8 262	10 322
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	1 275	0
7120	0	9
Parkeringskostnader/bompenger		
7140 Reisekostnader ikke oppgaveplikt.	0	60
7142 Reisekostnader taxi	180	292
7375 Møter, div tillitsvalgte	5 022	4 242
Sum	42 870	28 723

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2008	2007
6601 Vedlikehold bygg	110 628	0
6602 Vedlikehold VVS	24 040	67 874
6603 Vedlikehold elektro	26 707	34 742
6607 Vedlikehold bad	0	5 700
6608 Vedlikehold varmeanlegg	182 674	53 042
6609 Andre vedlikeholdskostnader	25 119	2 062
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	21 738	9 044
6616 Vedlikehold vaskeri	89 358	43 736
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	8 970
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 458	0
6630 Egenandel forsikring	4 039	0
6641 Malerarbeider	22 894	1 396 500
6642 Snekkerarbeid	1 810	0
6643 Glassarbeid/Vindu	6 655	0
6644 Fasade/balkonger	0	9 857
6646 Mur, betong og grunnarbeid	10 625	3 140
6647 Garasjeporter/inngangsdører	1 341	0
6691 Vedlikehold egeneide leiligheter/lokaler	0	40 059
Sum	532 084	1 674 724

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 10 - Andre kostnader

	2008	2007
6300 Leiekostnader lokaler	0	900
7400 Kontingenter	0	43 347
7420 Gaver	6 360	500
7718 Fellesarrangement	7 221	4 255
7720 Generalforsamling	1 500	0
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	9 600	9 990
7770 Betalingskostnader	0	2 560
7830 Tap på fordringer	110	0
Sum	24 791	61 552

Note 11 - Ekstraordinære inntekter

	2008	2007
8400 Ekstraordinære inntekter	2 000 000	0
Sum	2 000 000	0

Innbetaling fra TBO iht voldgiftsak fra februar 2008.

Note 12 - Varige driftsmidler

2008

Schouterrassen	Opparbeidelse av uteområde	Tomter/eiendom	Boligeiendommer	Leiligheter i eget eie	Total
Anskaffet år	2006	2002	1997	2007	
Antatt levetid	20	15	0		
Opprinnelig kostpris	223 309	301 165	94 414 152	512 917	95 451 543
+ nyanskaffet i året	0	0	0		0
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0	0	-85 486	0
Kostpris 31.12	223 309	301 165	94 415 152,00	427 431,00	94 939 626
	0				
Samlet avskrivning 01.01	16 748	0	0	0	16 748
+ 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	27 913	0	0	0	27 913
Bokført verdi pr. 31.12	195 396	301 165	94 415 152	427 431	95 339 144

Eiendom - Tomt:

Viser til anskaffelsespris for borettslagets tomt ervervet i 1997 samt nyervervet tomt på 2.640 m2 fra Oslo kommune i 2002. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantelikret gjeld.

Eiendom Bygninger:

Viser til anskaffelsespris for borettslagets bygninger ervervet 1997.

Leiligheter i eget eie:

Viser til anskaffelsespris for borettslagets bygninger ervervet 1997. Borettslaget eier 5 leiligheter med nummer: 387;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. 78 876 661 sikret ved pant. Eiendommens ligningsverdi pr. 31.12. utgjør kr. 36 038 649

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007 en bokført verdi på kr. 95 339 147

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 78 876 661,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr dd.mm en bokført verdi på kr. 95 339 147.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge Asa	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	60040593392	114614977
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2005	2005
Rentesats:	4.95 %	4.3 %
Beregnet innfridd:	28.10.2028	01.05.2011
Opprinnelig lånebeløp:	82 601 391	3 594 736
Lånesaldo 01.01:	79 366 821	1 855 426
Avdrag i perioden:	2 158 345	502 241
Lånesaldo 31.12:	77 208 476	1 353 185

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.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital pr. 01.01	Andre endringer	Årets resultat	Egenkapital pr. 31.12
Innskutt egenkapital	31 500	0	0	31 500
Annen egenkapital	20 509 192	0	5 001 877	25 511 069
Sum egenkapital	20 540 692	0	5 001 877	25 542 569

BUDSJETT 2009

Budsjettet for 2009 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, trappevask, 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 lønn og styrehonorar.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i en økning på ca 3 % 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 en økning på ca 3 % i 2009.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med økning på 10 % fra 01.07.2009. (Det er foreløpig ikke tatt endelig stilling til nivået på økningen, men det vurderes en økning på mellom 5 % og 15 %).

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 9,3 % i forsikringspremien for 2009.

Energikostnader

Denne budsjettposten dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og olje.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettert økt med ca 4 %.

Andre driftskostnader eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Reparasjoner og vedlikehold

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. Avdrag på lån (ca kr 2.848.000 i 2009) 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 budsjettramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere innbetaling av felleskostnadene fra 01.07.2009.

Oslo den 31. desember 2008

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Trond Hellerud /s/
Regnskapsansvarlig

Bjørn Nygaard /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 79 26

Dir.tlf: 22 98 38 56

e-post: trond.hellerud@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, og må ikke sperres på noen måte. 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 styret/vaktmester kontaktes umiddelbart.

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 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.

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.

Private eiendeler plassert i fellesarealer blir fjernet og kastet umiddelbart.

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 ryddet og fritt for private eiendeler. Private eiendeler blir fjernet og kastet umiddelbart.

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 brannslukkingspulverapparat tilgjengelig i leiligheten. Andelseier plikter å kontrollere røykvarsler og brannslukkingspulverapparat jevnlig.

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 borettslagets eiendom er ikke tillatt. Borettslaget har inngått avtale med A1 Security AS som vil håndheve disse parkeringsbestemmelsene. Kjøretøy vil bøtelegges eller taues bort for eiers regning og risiko.

Telefonnummer til A1 Security AS er 95 700 600. Parkering av sykler mv. på fellesområder er heller ikke tillatt og kan medføre fjerning.

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.

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 16.06.2008. Disse gjelder inntil annet blir bestemt.

NYTTIGE OPPLYSNINGER VEDRØRENDE SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG:

Vaktmestertjeneste utføres for tiden av Hus og Bygg - telefon 416 770 25.

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

Gode forslag eller eventuelt klager skal leveres skriftlig, signert, datert og med kontaktopplysninger i borettslagets postkasse på endeveggen ved Schouterrassen 13. Postkassa kan også brukes ved eventuelle meldinger til vaktmesteren.

Oslo, 16. juni 2008
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.

(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:

Boligselskap:

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

Boligselskap _____

gir med dette _____ fullmakt til å møte

og stemme for meg på borettslagets generalforsamling den _____ 2009.

Oslo, den _____ 2009.

underskrift