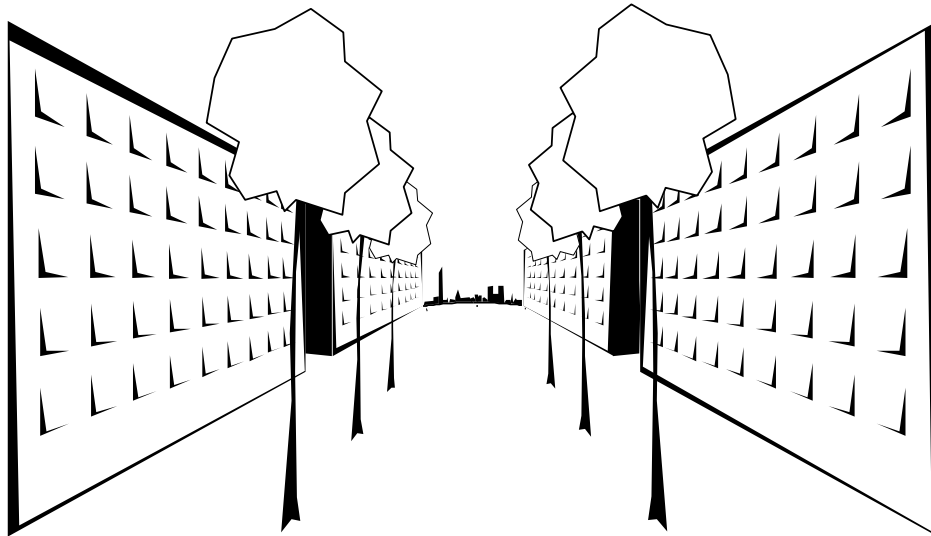


**INNKALLING TIL ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING**

**2012  
Onsdag 2. mai kl. 18.00**

**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**

<b>SAKSLISTE - GENERALFORSAMLINGEN DEN 2. mai 2012</b>	<b>side</b>	<b>1 – 4</b>
<b>ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2011</b>	<b>side</b>	<b>5 - 8</b>
<b>REVISJONSBERETNING</b>	<b>side</b>	<b>9 - 10</b>
<b>ÅRSREGNSKAP FOR 2011 M/NOTER / BUDSJETT 2012</b>	<b>side</b>	<b>11 – 24</b>
- Årsregnskap 2011 og budsjett 2012	<b>side</b>	<b>11 – 14</b>
- Noter til årsregnskap 2011	<b>side</b>	<b>15 – 22</b>
- Opplysninger om selskapets forsikring m.m.	<b>note 11 side</b>	<b>19</b>
- Opplysninger om selskapets lån	<b>note 12 side</b>	<b>20</b>
- Egenkapital	<b>note 15 side</b>	<b>22</b>
<b>BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2012</b>	<b>side</b>	<b>23 – 24</b>
<b>HUSORDENSREGLER</b>	<b>side</b>	<b>25 – 26</b>
<b>VEDTEKTER</b>	<b>side</b>	<b>27 – 33</b>

## **Schouterrassen Borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Schouterrassen Borettslag

Tid og sted: Onsdag 2. mai 2012 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 2012**

#### **4. Godtgjørelse til styret**

#### **5. Andre saker**

#### **6. Valg**

Oslo, den 11. april 2012

SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

**STYRET**

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære  
generalforsamling den 2. mai 2012.

**Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

**Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret**

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2011 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2011 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2011 viser et overskudd på kr 612 249,- og anbefales godkjent. Årsresultatet for 2011 gir en reduksjon i disponible midler på kr 2 310 940,-.

**Sak 3: Budsjett 2012**

Budsjettet for 2012 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.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for året 2011/2012 fastsettes til kr 345 000,-.

**Sak 5: Andre saker**

Ingen

**Sak 6: Valg**

Følgende skal velges av generalforsamlingen:

**1 Valg av styremedlemmer for 2 år og 2 år**

Styremedlem Irene Schøyen og Hallvard Ekker er på valg.  
Styremedlemmer skal velges for 2 år

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

Alle varamedlemmer er på valg.

Varamedlemmer for 2011/2012 var:

Tor Martin Ullsvik

Nina Remfeldt

Hallvard Ekker

(Hallvard Ekker overtok etter Karin Leverton i styret da hun flyttet fra Schouterrassen, august 2011)

Schouterrassen 5

Schouterrassen 14

Schouterrassen 13

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

Valgkomiteen har bestått av:

Aina Bartmann

Agnar Lirhus

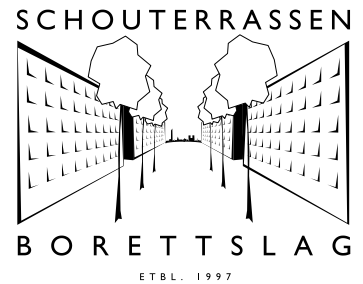
Anne Moldestad

Schouterrassen 1

Schouterrassen 12

Schouterrassen 1

Valgkomiteens forslag vil bli fremlagt på generalforsamlingen.



---

Vedlegg til sak 4.

Til Generalforsamlingen 2. mai 2012

### **Styrehonorar 2011/2012**

Hvert år fastsetter generalforsamlingen et samlet honorar, for 2011/2012 er honoraret foreslått til kr 345.000,-. 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 2012 budsjettet med kr 345.000,- i styrehonorar for året 2011/2012.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for året 2011/2012 fastsettes til kr 345.000,-.

Oslo, 19. mars 2012.

Styret

## ÅRSMELDING 2011 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
Irene Schøyen	Schouterrassen 18, 0573 Oslo
Siri Breivik	Schouterrassen 9, 0573 Oslo
Karin Leverton <sup>1)</sup>	(nå Slettmoringen 9, 2636 Øyer)
Hallvard Ekker <sup>1)</sup>	Schouterrassen 13, 0573 Oslo

<sup>1)</sup>Hallvard Ekker overtok etter Karin Leverton i styret da hun flyttet fra Schouterrassen, august 2011)

Styrets vararepresentanter:

Tor Martin Ullsvik	Schouterrassen 5, 0573 Oslo
Nina Remfeldt	Schouterrassen 14, 0573 Oslo
<i>Hallvard Ekker</i>	<i>Schouterrassen 13, 0573 Oslo</i>

Schouterrassen Borettslag består av fire blokker med til sammen 315 leiligheter. Pr. 1. mars 2012 er 312 leiligheter fordelt på andelseiere, mens borettslaget eier 3 leiligheter. En av leilighetene vil bli solgt i løpet av våren 2012. 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 20 leiligheter på godkjent bruksoverlating pr. 1. mars 2012.

### Andelseiere:

En rekke andeler har skiftet eiere det siste året, og vi ønsker de nye beboerne velkommen til Schouterrassen Borettslag.

### Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 977503787. Det er 315 leiligheter og ingen næringslokaler i selskapet.

### Ytre miljø:

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

### Ansatte i borettslaget:

Laget har ingen ansatte.

### Forretningsfører og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 Oslo.



Borettslagets revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring:

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige NOR Forsikring. Polisenummer 53189024.

Den enkelte beboer må selv besørge forsikring av privat innbo / eiendeler.

Ved skadesaker som gjelder borettslagets ansvar skal henvendelse skje skriftlig til styret, Schouterrassen 13. I 2011 var det en skade som er belastet borettslagets forsikring.

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 612 249,-. Dette gir en reduksjon i disponible midler på kr 2 310 940,-. Budsjettet for 2011 viste en reduksjon på Kr 664 000,-.

Styret foreslår at reduksjonen av disponible midler trekkes fra egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

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

Leietakere i borettslagets egne leiligheter har fått regulert sine husleier med økning i konsumprisindeks. Husleiereguleringsloven for førkrigsboliger opphørte 1.1.2010. Husleien for leietakerne er i dag 1.1.2012 på om lag 5 370 kr/mnd.

Det vises for øvrig til regnskapets noter.

Likestilling i borettslaget:

Borettslagets styre har bestått av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder var 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. Karin Leverton mottok gave fra borettslaget ved fratreden etter 13 år som styremedlem. Arve Snare mottok gave fra borettslaget i forbindelse med hans 70 års dag.

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

Styret har et sterkt fokus på plan og utvikling av Schouterrassen Borettslag.

- Styret har i perioden hatt 21 styremøter og behandlet ca 270 styresaker med diverse underpunkter.
- Maling av vinduer, utskifting av listverk i blokkene 2-14, 16-28 og 13-23. Arbeidene ble påbegynt vår/sommer 2010, og arbeidene ble avsluttet våren/sommeren 2011. Utskifting av vinduer og balkongdører ble påbegynt i 2011 og avsluttes i 2012. Kostnad som er belastet 2011 er ca 1,2 mill kroner.
- Rehabilitering av fasader (muring og spekking) blokk 1-11 ble utført sommeren/høsten. Ytterligere kontroll og rehabilitering av de resterende blokkene blir utført i 2012. Kostnaden som er belastet 2011 er ca. 0,15 mill kroner.
- Styret arbeidet med ny leverandør av renholdstjenester i Schouterrassen Borettslag. Ny avtale ble inngått med Lux Renhold fra og med 1.1.2012. Lux Renhold skal også utføre manuell snøbrøyting av trapper i helg og på høytidsdager.
- Våren/sommeren 2011 arbeidet styret med en ny avtale med Nordea. Dagens Renteswap lån (fastrente) løper ut 28.01.2013. Borettslaget har tegnet en ny avtale med Nordea med virkning fra 28.01.2013 til 30.06.2018 på renteswap delen. Rentemarginen skal det forhandles om med Nordea mot slutten av året. Styret har som fokus at de økonomiske forpliktelsene til borettslaget skal være forutsigbare.
- Det ble høsten 2011 inngått ny avtale med GET om levering av kabel-tv. I den nye avtalen ble alle dekodere byttet ut med HD dekodere i tillegg mottar alle bredbånd i grunnpakke. Ved kjøp av høyere hastighet på bredbånd er abonnementsprisene sterkt redusert som følge av at bredbånd er en del av grunnpakken.
- Styret arbeidet med tilbudsinnhenting i forbindelse med utskifting av tak på blokkene 2-14 og 16-28. Styret inngikk avtale med Nortekk ved årsskiftet (2011/2012), arbeidene vil bli utført våren/sommeren 2012. Takene på blokk 1-11 og 13-23 er av nyere dato og her trengs det ikke utskifting. Nortekk stod for utskifting av disse takene.
- 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 at kommunen gir et bidrag til borettslaget i forbindelse med dette vedlikeholdet.
- Sinsenparken Vel er etablert som egen juridisk enhet. Velet har kontakt med Eiendoms- og byfornyelsesetaten, det er også søkt kontakt med Enqvist Eiendom. Enqvist Eiendom har vist mindre vilje til å samarbeide med velet.

Arbeidene fortsetter inn i 2012. Styret vil rette en spesiell takk til Marte M. Sæther og Aina Bartmann for deres innsats i Sinsenparken Vel.

- Styret arbeider videre med nye prosjekter og oppgraderinger og for det kommende/de kommende år kan bl.a. følgende prosjekter nevnes:
  - Gjennomføre utskifting av tak, følge opp arbeidet
  - Gjennomføre kontroll, spekking av murer
  - Slutføre arbeidet med utskifting av balkongdører og vinduer som må skiftes ut.
  - Utbedring av murer foran Schouterrassen 1 og 2 vurderes løpende, ikke aktuelt i 2012.

Oslo, 19. mars 2012

SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

**STYRET**

Bård Westbye /s/, styreleder

Arve Snare /s/, nestleder

Hallvard Ekker /s/  
for Karin Leverton

Irene Schøyen /s/

Siri Breivik /s/



Til generalforsamlingen i  
**Schouterrassen Borettslag**

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Schouterrassen Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 612 249, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Schouterrassen Borettslag per 31. desember 2011 og av resultater, endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22.mars 2012

**BDO AS**

  
Marianne Hamre  
statsautorisert revisor

## Årsregnskap 2011 Schouterrassen Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2011	Regnskap 2010
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>9 926 345</b>	<b>10 269 002</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	612 249	2 635 491
Tilbakeføring avskrivninger	11 174	11 160
Kjøp / salg anleggsmidler	0	85 486
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 934 363	-3 074 794
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-2 310 940</b>	<b>-342 657</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>7 615 405</b>	<b>9 926 345</b>

## Resultatregnskap 2011 Schouterrassen Borettslag

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>Driftsinntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	11 496 621	11 543 745	11 495 000	11 775 000
Gevinst ved salg av eiendeler		0	1 439 514	0	0
Andre driftsinntekter	2	137 022	174 734	140 000	140 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>11 633 643</b>	<b>13 157 993</b>	<b>11 635 000</b>	<b>11 915 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	47 235	98 580	47 000	49 000
Styrehonorar	4	335 000	335 000	335 000	345 000
Avskrivninger	11	11 174	11 160	11 000	11 000
Revisjonshonorar	5	19 735	18 888	19 000	20 000
Forretningsførerhonorar		291 741	287 428	292 000	300 000
Andre honorarer	6	80 469	54 565	47 000	47 000
Forsikringspremier		370 922	346 915	370 000	395 000
Energikostnader		2 609 065	2 891 172	2 000 000	2 200 000
Kommunale avgifter		926 934	837 438	950 000	977 000
Andre driftskostnader eiendom	7	1 447 105	1 400 023	1 632 000	1 910 000
Driftskostnader administrasjon	8	18 606	24 436	20 000	20 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	1 603 880	984 382	530 000	550 000
Andre kostnader	10	21 715	58 847	10 000	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 783 580</b>	<b>7 348 834</b>	<b>6 263 000</b>	<b>6 834 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 850 063</b>	<b>5 809 160</b>	<b>5 372 000</b>	<b>5 081 000</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		323 848	303 934	350 000	260 000
Rentekostnader		-3 561 662	-3 727 601	-3 536 000	-3 404 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-3 237 814</b>	<b>-3 423 668</b>	<b>-3 186 000</b>	<b>-3 144 000</b>
Ekstraordinære inntekter		0	249 999	0	0
<b>Netto ekstraordinære poster</b>		<b>0</b>	<b>249 999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>612 249</b>	<b>2 635 491</b>	<b>2 186 000</b>	<b>1 937 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
Overført til/ fra annen egenkapital		612 249	2 635 491	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>612 249</b>	<b>2 635 491</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2011 Schouterrassen Borettslag

	Note	2011	2010
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	11	301 165	301 165
Bygninger	11	94 671 610	94 671 610
Andre driftsmidler	11	161 900	173 073
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>95 134 674</b>	<b>95 145 848</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		151 184	143 609
Kundefordringer		12 922	5 824
Fordringer på Usbl		0	44 356
Andre kortsiktige fordringer		201 631	114 102
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		4 997	475
Innestående bank		8 425 091	11 107 158
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 795 824</b>	<b>11 415 523</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 930 498</b>	<b>106 561 371</b>



## Balanse 2011 Schouterrassen Borettslag

	Note	2011	2010
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		31 500	31 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 500</b>	<b>31 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		32 777 617	32 165 368
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 777 617</b>	<b>32 165 368</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>32 809 117</b>	<b>32 196 868</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	69 625 962	72 560 325
Borettsinnskudd		315 000	315 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 940 962</b>	<b>72 875 325</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		62 739	100 826
Leverandørgjeld		318 339	695 918
Skyldig off. myndigheter		0	17 845
Annen kortsiktig gjeld	13	799 341	674 589
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 180 420</b>	<b>1 489 178</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>71 121 382</b>	<b>74 364 503</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 930 498</b>	<b>106 561 371</b>
Pantstillelser	14	69 940 962	72 875 325

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bård Westbye  
Leder

\_\_\_\_\_  
Arve Snare  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Siri Breivik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Irene Schøyen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Karin Leverton  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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 opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

## Noter årsregnskap 2011 Schouterrassen Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2011	2010
3800 Innkrevde felleskostnader	11 157 878	10 826 841
3810 Leie forretningslokaler	600	0
3830 Leietillegg balkonger	260 167	625 932
3842 Mer/mindre inntekter v/utleie	77 976	90 972
<b>Sum</b>	<b>11 496 621</b>	<b>11 543 745</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2011	2010
3955 Fellesvaskeri	129 600	129 600
3990 Andre driftsinntekter	7 422	45 134
<b>Sum</b>	<b>137 022</b>	<b>174 734</b>

### Note 3 - Personalkostnader

	2011	2010
5360 Honorarer - fra lønnssystemet	0	45 000
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	47 235	53 580
<b>Sum</b>	<b>47 235</b>	<b>98 580</b>

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

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

### Note 4 - Styrehonorar

	2011	2010
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	335 000	335 000
<b>Sum</b>	<b>335 000</b>	<b>335 000</b>

Honoraret til styret er på kr. 335 000

## Noter årsregnskap 2011 Schouterrassen Borettslag

### Note 5 - Revisjonshonorar

	2011	2010
6700 Revisjonshonorar	19 735	18 888
<b>Sum</b>	<b>19 735</b>	<b>18 888</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

### Note 6 - Andre honorar

	2011	2010
6711 Kontorholdskostnader Usbl	47 250	47 252
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 250	0
6721 Juridisk honorar Usbl	26 969	7 313
<b>Sum</b>	<b>80 469</b>	<b>54 565</b>

### Note 7 - Andre driftskostnader eiendom

	2011	2010
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	372 724	363 000
6360 Renhold, sanitærartikler	17 500	44 313
6361 Trappevask v/byrå	292 493	285 000
6362 Skadedyrtryddelse	4 438	2 491
6390 Andre driftskostnader	5 131	2 146
6391 Snømåking, strøing	67 413	46 044
6392 Containerleie/tømming	41 524	54 000
6500 Verktøy og redskaper	6 298	0
6542 Møbler/utstyr etc. til felleslokaler	0	45
6543 Vaskerianlegg	9 515	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 295	6 250
6551 Nøkler, låser o.l.	15 556	22 789
6552 Driftsmateriell	5 729	8 398
6951 Avgifter TV/ Bredbånd	599 376	565 548
7020 Vedlikehold bil/arb.maskiner	1 115	0
<b>Sum</b>	<b>1 447 105</b>	<b>1 400 023</b>

## Noter årsregnskap 2011 Schouterrassen Borettslag

### Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2011	2010
6541 Kontormaskiner/utstyr/inventar	3 270	534
6800 Kontorrekvisita	0	357
6810 IT-rekvisita	810	3 033
6811 IT/kontormaskiner reparasjon/vedlikehold	965	5 405
6825 Kopiering	0	1 180
6900 Telefon/Fax kontorer	4 849	4 825
6905 Mobiltelefon	1 594	2 455
6910 Internett	5 250	0
6940 Porto	1 869	4 250
7140 Reisekostn. ikke oppgaveplikt.	0	140
7142 Reisekostnader taxi	0	157
7375 Møter,div tillitsvalgte	0	2 100
<b>Sum</b>	<b>18 606</b>	<b>24 436</b>

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2011	2010
6601 Vedlikehold bygg	157 940	29 261
6602 Vedlikehold VVS	65 189	107 031
6603 Vedlikehold elektro	781	2 644
6605 Vedlikehold fellesanlegg	23 840	0
6607 Vedlikehold bad	0	5 223
6608 Vedlikehold varmeanlegg	67 699	34 277
6612 Vedlikehold lekeplasser	1 987	0
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grønntanlegg	75 667	29 858
6616 Vedlikehold vaskeri	11 350	9 708
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 488	2 995
6630 Egenandel forsikring	0	6 000
6641 Malerarbeider	897 497	662 290
6642 Snekkerarbeid	9 547	2 385
6643 Glassarbeid/Vindu	246 109	0
6644 Fasade/balkonger	0	698
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	4 662	1 375
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	22 500
6647 Garasjeporter/inngangsdører	34 125	2 375
6648 Vedlikehold dører	0	45 727
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	0	13 298
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	6 739
<b>Sum</b>	<b>1 603 880</b>	<b>984 382</b>

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

## Noter årsregnskap 2011 Schouterrassen Borettslag

### Note 10 - Andre kostnader

	2011	2010
6300 Leiekostnader lokaler	0	900
7420 Gaver, fradragsberettiget	1 010	300
7718 Fellesarrangement	12 922	6 531
7719 Møter, div. styret	2 116	229
7720 Generalforsamling	1 500	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	9 780
7770 Betalingskostnader	4 075	428
7790 Andre kostnader	0	40 000
7795 Husleietap	92	680
<b>Sum</b>	<b>21 715</b>	<b>58 848</b>

### Note 11 - Anleggsregister

	Leilighet i eget eie	Tomt	Boligeiendom	Gårdsrom
Anskaffet i år :	2007	2002	1997	2006
Antatt levetid i år :				20
Akkumulert kostpris 01.01 :	256 459	301 165	94 415 151	223 309
+ Tilgang i 2011 :	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	256 459	301 165	94 415 151	223 309
= Samlede avskrivninger 01.01 :	0	0	0	50 244
+ Avskrivninger i 2011 :	0	0	0	11 165
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	0	0	0	61 410
Bokført 31.12:	256 459	301 165	94 415 151	161 900

Årets avskrivning i noten viser ett lite avvik med regnskapet. Dette skyldes overgangen fra manuell til automatisk postering i systemet hva gjelder avskrivninger. Det er bokført korrekt, men viser da en liten differanse i noten. Dette vil bli korrekt i noten fra og med årsregnskap 2012.

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

Borettslaget eier tomten. Gårdsnummer 83, B.nr. 182/183/184/185.

**Note 12 - Langsiktig gjeld**

Kreditor:	Husbanken	Nordea Bank Norge ASA
Lånenummer:	114614977	60040593392
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2001	2002
Rentesats:	2.8 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	01.05.2011	28.10.2028
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	87 545 000
Lånesaldo 01.01:	279 881	72 280 444
Avdrag i perioden:	279 881	2 654 482
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>69 625 962</b>

**Langsiktig gjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60040593392	5	351 191	1 755 955
	5	336 224	1 681 120
	13	272 265	3 539 445
	4	270 568	1 082 272
	5	268 794	1 343 970
	2	264 936	529 872
	1	263 239	263 239
	5	261 464	1 307 320
	5	234 076	1 170 380
	50	232 996	11 649 800
	50	229 832	11 491 600
	10	223 275	2 232 750
	10	220 111	2 201 110
	95	215 560	20 478 200
	40	166 260	6 650 400
	15	149 904	2 248 560

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

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 28.10.2028.

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

	2011	2010
2450 Gjeld mellomregning	-1 165	810
2932 Skyldig revisorhonorar	9 868	9 444
2937 Påløpte elektrisitetskostnader	21 000	26 962
2943 Purregebyr overdekning forskudd	319	0
2946 Gebyrer tvangssalg	1 806	0
2948 Overdekning gebyr	-1	0
2950 Påløpne renter langsiktig gjeld	612 708	637 374
2990 Annen kortsiktig gjeld	154 806	0
<b>Sum</b>	<b>799 341</b>	<b>674 589</b>

**Note 14 - Pantstillelser**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 69 940 962,- sikret ved pant.



<b>Noter årsregnskap 2011 Schouterrassen Borettslag</b>
---

---

**Note 15 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	31 500	0	31 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>31 500</b>	<b>0</b>	<b>31 500</b>
<hr/>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	32 165 368	612 249	32 777 617
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>32 165 368</b>	<b>612 249</b>	<b>32 777 617</b>
<hr/>			
<b>Sum egenkapital</b>	<b>32 196 868</b>	<b>612 249</b>	<b>32 809 117</b>

**BUDSJETT 2012**

Budsjettet for 2012 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 er budsjettert med dagens nivå på årsbasis.

**Andre driftsinntekter**

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

**Personalkostnader**

Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt styrehonorar.

**Styrehonorar**

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i en økning på 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 2012.

**Forretningsførerhonorar**

Budsjettert med økning på 3 % fra 01 07 2012.

**Andre honorarer**

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

**Forsikringspremier**

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 7 % i forsikringspremien for 2012.

**Energikostnader**

Denne budsjettposten dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og olje.

**Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter i Oslo er budsjettert økt med hhv 3 % for Renovasjon, 9 % for Vann- og avløp og 18 % for Feieravgift.

**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**

Schouterrassen Borettslag har fastrente på 4,95 % fram til 28.1.2013. Avdrag på lån (ca kr 2 685 000,- i 2012) vil kun framkomme som reduksjon av langsiktig gjeld i balansen.

**Regulering av innbetaling til felleskostnader**

Såfremt boligselskapet ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjetttramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere innbetaling av felleskostnadene fra 01 07 2012.

Oslo den 31. desember 2011

Med vennlig hilsen  
Boligbyggelaget Usbl

Jens Christian Hauge  
Regnskapsansvarlig

Dir.tlf: 91675152  
e-post: [jens.christian.hauge@usbl.no](mailto:jens.christian.hauge@usbl.no)

Bjørn Nygaard  
Rådgiver

Dir.tlf: 95153395  
e-post: [bjorn.nygaard@usbl.no](mailto:bjorn.nygaard@usbl.no)

## HUSORDENSREGLER FOR SCHOUTERRASSEN BORETTSLAG

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

Styret presiserer at sluk på balkongene må renses jevnlig, og det må sikres adkomst til disse.

### DYREHOLD

Det er tillatt å holde kjæledyr. Det er dyreeierens ansvar å opptre på en slik måte at dyreholdet ikke fører til ulempe/sjenanse 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. Ingen kjæledyr må oppholde seg i oppganger/fellesareal. Påse at kjæledyr ikke slippes inn.

Det vises for øvrig til politiets vedtekter om dyrehold.

Det er IKKE TILLATT å legge ut mat til fugler/duer og dyr generelt, da dette blant annet tiltrekker skadedyr.

### SØPPEL

Med virkning fra 01.02.2010 er det innført kildesortering. Matavfall skal pakkes i grønn pose, plastemballasje i blå pose og restavfall i vrenge plastposer. Alle poser knyttes med dobbelt knute og kastes i Renholdsetatens kasser i søppelrommet. Grønne og blå poser fås i nærbutikker. Pappesker brettes sammen og legges i tilsvarende kasser for papir. Beholderne må ikke fylles mer enn at kassene kan lukkes. Alt av annet avfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. 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 blant annet ved krysset

Sinsenterrassen/Båhusveien og i Olaf Schous vei.

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

Fellesareal i kjelleren skal holdes ryddige. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i fellesarealene. Sykler skal parkeres i sykkelrom. Barnevogner kan parkeres under trapperepos ved postkassene.

Det må påses at lysene slukkes når man forlater fellesarealene.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningskroppen.

Av hensyn til HMS, trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha gjenstander stående eller hengende i trappeoppgangene. Dørmatter er tillatt, men disse må byttes når de blir slitte, dette grunnet renholdet. Hensatte private eiendeler plassert i fellesarealer blir fjernet og kastet umiddelbart, uten varsel.

Vinduer i oppgang og kjellerarealer holdes lukket. 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 Schous Handleri AS, Schouterrassen 30. Brukte kort legges i egen bøtte i vaskeriet og blir hentet av styret for lading. Vær oppmerksom på at kortene ikke skal oppbevares nær mobiltelefon. Ved eventuell feil på kort skal dette tas opp skriftlig med styret.

Man forlater vaskeriet i den stand man selv ønsker å finne det. Private eiendeler blir fjernet og kastet umiddelbart uten varsel. Det er ikke tillat å tørke tøy i rommene i vaskeriene.

#### **MARKISER**

Markiseduken som benyttes er av typen Tempotest PARA, mønster-/fargekode DIS 5009/01, med en kappe på 15 cm i forkant.

#### **TV – DEKODER FRA GET**

Borettslaget har inngått avtale med Get om leie av dekodere. Get utarbeider en avtale direkte mellom Get og andelseier. Ved fraflytting skal dekodere returneres Get. Nye beboere må selv kontakte Get for utlevering av dekodere. Retur av eller henting av ny dekodere kan skje hos Elkjøp Carl Berner eller hovedkontoret til GET, Maridalsveien 323.

#### **BRANNBEREDSKAP**

I leiligheten må det være minst en godkjent røykvarsler som er plassert slik at den høres tydelig på soverom når dører er lukket. Røykvarslere skal monteres på høyeste punkt i taket og minst en halv meter fra veggen. Det må også være et godkjent brannslukningspulverapparat tilgjengelig i leiligheten. Andelseier plikter jevnlig å kontrollere brannslukningsapparat og skifte batteri i røykvarslere.

Vindu mot nabobalkong er nødutgang i tilfelle brann og må ikke sperres på noen måte. Videre er det også rømningsvei over skillevegger mellom balkongene (gjennom luke i 5 etg.). Her må det være fri adkomst slik at gjenstander o.a. ikke plasseres inntil eller oppå.

#### **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 957 00 600.

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

Parkering av sykler m.v. på grøntområder er heller ikke tillatt og kan medføre fjerning.

#### **ANDRE BESTEMMELSER**

Styret innkaller 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 03.11.2010. Disse gjelder inntil annet blir bestemt.

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

Vaktmestertjenesten utføres av Hus og Bygg - telefon 416 770 25

USBL er borettslagets forretningsfører og vår rådgiver heter Bjørn Nygaard, som kan treffes på telefon 95 15 33 95.

Alle typer henvendelser skal leveres skriftlig, signert, datert og med kontaktopplysninger i borettslagets postkasse på endeveggen ved Schouterrassen 13. Postkassen kan også brukes ved eventuelle meldinger til vaktmesteren.

Oslo, 03.11.2010  
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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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 besluttes gjennomført.

## **7 Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 4 andre medlemmer med minst 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8 Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **9-1 Inhabilitet**

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

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

### **9-2 Taushetsplikt**

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

### **9-3 Mindretallsvern**

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

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

### **10-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

\*\*\*\*\*