

BORETTSLAGET KOLLEKTIVET

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 12. MAI 2010	SIDE	1 – 7
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2009	SIDE	8 – 12
REVISJONSBERETNING	SIDE	13
ÅRSREGNSKAP FOR 2009 MED NOTER / BUDSJETT 2010		
- Årsregnskap 2009 og budsjett 2009	SIDE	14 – 17
- Noter til årsregnskap 2009	SIDE	18 – 23
- Opplysninger om selskapet, forsikring mm.	note 11 SIDE	22
- Opplysninger om selskapets lån	note 13 SIDE	23
- Egenkapital	note 14 SIDE	23
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2010	SIDE	24 – 25
HUSORDENSREGLER	SIDE	26 – 28
VEDTEKTER	SIDE	29 – 38

BORETTSLAGET KOLLEKTIVET

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Kollektivet.

Tid og sted: Onsdag 12. mai 2010 kl 18.00 i Camilla.

SAKSLISTE

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 Opplysning om 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 2010

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

6. Valg

Oslo, den 23. april 2010

BORETTSLAGET KOLLEKTIVET

STYRET

VEDLAGTE NAVNESEDDEL FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 12. mai 2010:

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 2009 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2009 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2009, som viser et overskudd på kr 1 654 458,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2010

Budsjett for 2010 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamlingen.

Sak 5: Andre saker

5.1 "Grønt borettslag"

Forslag fra Kari Støren, Hovseterveien 98

Borettslaget vedtok for en del år siden å slutte seg til de såkalte "Grønne borettslag". Administrasjonen i USBL vil kunne gi informasjon om intensjonen med denne ordningen.

Foreløpig har dette for Borettslaget Kollektivet bare resultert i kildesortering av papiravfall og innkjøp av en kompostbinge som benyttes av noen få beboere.

Dessuten ble det gjennomført mange energiøkonomiserende forbedringer i forbindelse med den utvendige rehabiliteringen som var ferdigstilt for 7 år siden.

Som et foregangsborerettslag på flere områder, bør Borettslaget Kollektivet ha ambisjoner også hva angår miljøtiltak.

Forslag til vedtak:

Styret i borettslaget tar ansvar for at det nedsettes en miljøgruppe som skal jobbe med miljø saker i borettslaget. Denne gruppa bør bestå av styreleder, vaktmester og engasjerte andelseiere.

Styret får ansvar for at det legges fram en plan for miljøtiltak på neste års generalforsamling, eller på en ekstraordinær generalforsamling før denne.

Styrets forslag til vedtak:

Styret støtter forslaget helhjertet, med én forandring:

Gruppen bør bestå av et styremedlem, men ikke som krav at dette skal være styreleder. Det er viktig å fordele arbeidsmengden i styret og styret bør selv få avgjøre hvem som representerer styret i miljøgruppen.

5.2

Oppussing av korridorer

Forslag fra Kari Støren, Hovseterveien 98

Korridorene i de forskjellige etasjene er i forfall i vekslende grad. Felles for alle er at det aldri foretas rengjøring av annet enn gulvene. I mange etasjer kan en grundig nedvasking av vegger, lister og dører oppgradere utseende betydelig. Andre steder er malingen så slitt at det bør tilføres noen nye malingstrøk. Renhold er ikke bare viktig for helse og trivsel, men også en del av det løpende vedlikeholdet i et bomiljø slik boning av gulvene har blitt det.

Forslag til vedtak :

Styret sørger for at det innen sommeren gjennomføres en grundig nedvasking av alle korridors vegger, lister og dører.

Det sørges i samme tidsrom for det i de korridorene hvor det også er malingsslitasje, blir malt umiddelbart etter nedvaskingen.

Styrets kommentar:

Styret er veldig positive til forslaget og må innrømme at kun nedvasking av gangene ikke har vært diskutert som mulig alternativ. Oppussing av korridorene har vært diskutert i borettslagsstyret i flere år, og som andelseierne ser av nylig opphengte oppslag i høyblokkene har styret nå tatt affære for å følge opp en plan som ble vedtatt i vinter.

Tanken er å kartlegge hvor mange etasjer som beboere er villige til å frivillig vaske og male, og deretter gjøre opp status når disse er pusset opp. Videre gang kan da enten bli å oppfordre beboere på nytt til å ta i et tak, eller legge det resterende arbeidet ut på anbud. Anbudet kan enten innebære kun vasking, eller både vasking og malearbeid. Malearbeid vil selvsagt koste atskillig mer, i størrelsesorden 50.000+mva/etasje.

Styrets forslag til vedtak:

Styret vil som primært forslag til vedtak foreslå at saken ikke støttes. Styret understreker igjen at tiltaket er flott og i tråd med det arbeidet styret nå har satt i gang.

Styret vil sekundært støtte forslaget om kun nedvasking, og at de frivillige som melder seg til malearbeider trekkes med i dette arbeidet.

5.3 Sykeloppstillingsplasser

Forslag fra Kari Støren, Hovseterveien 98

Eksisterende sykkeloppbevaring i borettslaget er mangelfull, både innen- og utendørs. Selv etter opprydding og kasting av herreløse sykler og vrak, er det trangt om plassen. Dette forårsaker slitasje og ødeleggelser på syklene, og virker demotiverende når det gjelder å ta sykkelen i bruk.

Forslag til vedtak :

Styret får i oppgave å utarbeide en plan for forsvarlig og hensiktsmessig oppbevaring av borettslagets sykler både innen- og utendørs.

Styrets forslag til vedtak:

Styret støtter forslaget.

5.4 Utredning og salg av suppleringshybler

Forslag fra Kari Støren, Hovseterveien 98

Borettslaget eier 16 hybler, hvorav 2 er benyttet til gjestehybler. Vaktmester opplyser at kun 2-3 av hyblene er utleid til de formålene de var tiltenkt i hht til kriterier for utleie.

Forslag til vedtak:

- a) Behovet for suppleringshybler til leie for andelseiere i hht vedtatte kriterier, vurderes
- b) Behovet for flere gjestehybler utredes.
- c) Styret får i oppgave å utrede muligheten for å selge flere hybler, når behovet for gjeste- og suppleringshybler er utredet. Disse tilbys primært andelseiere.

Styrets kommentar:

Styret har i en lenger periode vurdert forberedelse av salg av noen av hyblene, både i høyblokkene samt hybelen på bakkeplan i Hovseterveien 100B.

Kartleggingen gjort av styret av behovet for og bruken av suppleringsrommene viser at

- o 7 av 17 suppleringsrom var leid ut til eksterne leietakere per 31.12.2009;
- o 8 av 17 per 31.12.2008.

Når det gjelder bruken av gjestehyblene, så var bruken slik i 2009:

- o 127 døgn i gjestehybelen i #96
- o 179 døgn i gjestehybelen i #98.

Det vil selvsagt være spesielle tidsrom, for eksempel ved høytider og ferier, hvor gjestehyblene vil være mer populære enn ellers, men antall døgn hvor gjestehyblene står ubrukt vil sannsynligvis øke dersom antallet gjestehybler øker. Eneste måte å unngå det på er å reklamere bedre om tilbudet, noe borettslaget nok bør bli flinkere til uansett.

Styret ser betydningen av å først utrede behovet for gjeste- og suppleringshybler før eventuelle salg utredes, men som andelseierne ser, så sier tallene en god del allerede og det blir mer et tolkningsspørsmål om hvorvidt det er behov for å utvide antallet gjestehybler eller ikke. Når det gjelder spørsmålet om å tilby hybler primært for salg til andelseiere er det verdt å merke seg at andelen MÅ tilbys på et åpent marked, hvor forkjøpsrett for borettslagets andelseiere selvsagt vil være aktuelt.

I tillegg viser den begrensede erfaringen borettslaget har med sammenslåing av slike boenheter at det over tid ikke er så attraktivt å sitte på en andel som har to separate boenheter i det samme borettslaget (de må innlemmes i samme andel, en andelseier har ikke anledning til å eie mer enn én andel), og ikke særlig salgbart.

Imidlertid stiller dette seg annerledes dersom en hybel fysisk kan slås sammen med en andelseiers eksisterende leilighet. Det kan medføre at eventuelle salg av hybler bør være "åpne", slik at en potensiell kjøper selv skal kunne velge hvilken hybel vedkommende ønsker å kjøpe.

Dette vil også innebære at det kun vil være særlig aktuelt for enkelte andelseiere å kjøpe en slik hybel, i og med at kun 2- og 3-romsleilighetene sørvendt har en hybel som nabo.

Det er en del administrering knyttet til utleie av suppleringshyblene, også knyttet til vedlikehold, men styret ser den åpenbare positive effekten i å ha et visst antall suppleringshybler tilgjengelig til det formålet de var tiltenkt.

Med en husleie på kr. 3328/mnd for eksterne og kr. 2100/mnd for interne leietakere er det klart at disse suppleringshyblene også utgjør en betydelig inntektskilde for borettslaget, i 2009 ca. kr. 600.000. Det er likevel forventet at et salg av suppleringshyblene vil innebære en viktig tilførsel av egenkapital, sannsynligvis mest ved et salg av hybelen i lavblokken.

I etterkant av et salg av suppleringshybler og eventuelt sammenslåing med eksisterende andel vil flere brøker for andel fellesgjeld, husleie med mer måtte justeres, men det har borettslaget erfaring med fra tidligere. Dersom det blir snakk om et åpent salg, der kjøpere av en hybel kan spesifisere hvilken hybel som ønskes kjøpt, vil selvsagt leietaker i de aktuelle

suppleringshyblene bli orientert og gitt de nødvendige varsler innenfor avtalt oppsigelsestid.

Styrets primære forslag til vedtak:

Styret støtter ikke punkt a og b i saksframlegget, da styret anser det for å være tilstrekkelig kartlagt hvordan behovet er for suppleringshybler og gjestehybler.

Styret foreslår å selge 4 suppleringshybler samt hybelen i Hovseterveien 100B og at det videre arbeidet med prisvurdering og tilrettelegging for salg gjøres i samarbeid med ønsket megler, med assistanse fra Usbl der det trengs.

Styrets sekundære forslag til vedtak:

Styret støtter ikke punkt a og b i saksframlegget, da styret anser det for å være tilstrekkelig kartlagt hvordan behovet er for suppleringshybler og gjestehybler.

Styret foreslår å selge 2 suppleringshybler samt hybelen i Hovseterveien 100B og at det videre arbeidet med prisvurdering og tilrettelegging for salg gjøres i samarbeid med ønsket megler, med assistanse fra Usbl der det trengs.

5.5

Søknad om innsetting av verandadør på kjøkkenet

Forslag fra Cathrine Fiva Waller og Ingrid Breder Waller, Hovseterveien 100 A

Forslag til vedtak:

Vi viser til godkjenning på søknad fra styret og ber om at borettslaget, ved generalforsamlingen kan stille seg bak styrets vedtak.

Vi ønsker å bytte ut vinduet som går ned til gulvet på kjøkkenet med en verandadør og på denne måten få direkte utgang fra leiligheten. Viser til tilsvarende løsning i en av leilighetene i 1. etasje i nummer 102.

Vi er inneforstått med at dette ikke gir eksklusiv rett til noe område utenfor boligen, men utgangen vil forenkle ankomst til leiligheten for vår sønn når han er ute og leker.

Dersom søknaden blir godkjent vil vi sette pris på om styret kan være behjelpelige med tegninger på lignende løsning.

Tegning og informasjon om leverandør av verandadør vil så bli overlevert styret som innhenter godkjenning fra Plan- og bygningsetaten.

Styrets forslag til vedtak:

Styret støtter forslaget.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

- 6.1 Valg av 3 medlemmer til styret.
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 6.3 Valg av valgkomité.

2 Borettslaget Kollektivet

ÅRSMELDING 2009

Styret bestod etter ordinær generalforsamling 07.05.2009 av følgende representanter:

	Navn	Adr
Leder	Trond Halvorsen	Hovseterveien 100 A, 0768 OSLO
Styremedlem	Simen Listerud	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Styremedlem	Gry-Hege Johansen	Hovseterveien 98, 0768 OSLO
Styremedlem	Solveig Åse Wahl Ekedahl	Hovseterveien 102 B, 0768 OSLO
Styremedlem	Gerd Sylvi Sellevold	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Varamedlem	Elisabeth J. Klingenberg	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Varamedlem	Nils Kjetil Vestmoen Nilsen	Hovseterveien 98, 0768 OSLO
Vaktmester	John Erik Eriksen	Jacobine Ryes vei 6, 0987 Oslo

Styret har etter ekstraordinær generalforsamling 29.09.2009 bestått av følgende representanter:

	Navn	Adr
Leder	Sindre Rikheim	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Styremedlem	Gry-Hege Johansen	Hovseterveien 98, 0768 OSLO
Styremedlem	Solveig Åse Wahl Ekedahl	Hovseterveien 102 B, 0768 OSLO
Styremedlem	Gerd Sylvi Sellevold	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Vara, fast møtende	Nils Kjetil Vestmoen Nilsen	Hovseterveien 98, 0768 OSLO
Varamedlem	Elisabeth J. Klingenberg	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Vaktmester	John Erik Eriksen	Jacobine Ryes vei 6, 0987 OSLO

Selskapets styre består av 3 kvinner og 1 mann. Selskapet har 1 ansatt. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelse av leiligheter:

21 leiligheter har det siste året skiftet eiere, mot 10 leiligheter i 2008.

Bruksoverlating:

Totalt 4 leiligheter registrert bruksoverlatt pr 31.12, mot 3 leiligheter i 2008.

Juridiske andelseiere:

Selskapet har pr 31.12. ingen juridiske andelseiere.

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 950 009 845. Det er 141 leiligheter og 1 næringslokale i selskapet.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl, Storgt. 49, Oslo. Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo (besøksadresse: Munkedamsveien 45, Vika Atrium).

Arbeidsgiveransvar

Styret er ikke kjent med at det skulle være noe rundt selskapets ansettelsesforhold som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

Forsikring:

Selskapets eiendommer er fullverdi forsikret i IF Skadeforsikring. Polisenummer: 3061721. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 1 654 458,-. Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 888 019,-. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styrets arbeid:

Det sittende styret har i denne perioden hatt 11 styremøter og behandlet 93 styresaker.

Det har i perioden vært avholdt 1 ekstraordinær generalforsamling, som ble avholdt 29. september som en følge av at både daværende styreleder Trond Halvorsen og nestleder Simen Listerud flyttet fra borettslaget og således ikke var i stand til å fortsette i sine verv. Sindre Rikheim ble valgt til ny styreleder og daværende vara Nils Kjetil Vestmo Nilsen trådte inn som styremedlem for resten av styreåret.

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:

- Lønnskostnader for vår vaktmester, John Erik Eriksen;
- Innberetningspliktige personalkostnader;
- Driftskostnader administrasjon, hovedsakelig bilgodtgjørelse knyttet til tillitsvalgtkurs;

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

- Utredning av bruk av varmepumper for å gjenvinne varmluft fra lufteanlegget.

Etter nærmere utredning av bruk av varmepumper, både tekniske løsninger og erfaringer fra andre borettslag, konkluderte styret med at en slik løsning ikke er aktuelt å bruke i Kollektivet med dagens teknologi og dens begrensninger.

- Parkeringsbygget: oppfølging av eier og mulige planer om tilbygg

Styret har fulgt forholdet rundt avtalen med eier av garasjebygget, O.T.Tønnevold og deres eventuelle planer om å etablere parkeringsplasser på taket av bygget og mulig forlenge det eksisterende bygget.

I desember 2009 hadde styreleder møte med representanter for eieren, O.T.Tønnevold, nemlig Realist AS. I dette møtet ble ulike sider ved leie- og avtaleforholdet drøftet, blant annet muligheten for å utvide antallet plasser å leie, eventuelt oppkjøp av etasjer, samt en endring/modernisering av avtalen og avtalepartenes ansvar.

I tillegg kom det fram på møtet at klausulen som ligger på eiendommen, med krav om at antall parkeringsplasser ville kunne bli nødvendig å øke ved behov, sannsynligvis ville tre i kraft på grunn av byggeprosjektet i Landingsveien.

Selv om dette ikke gjelder for 2009, vil styret informere om at disse planene om å etablere parkeringsplasser på taket og utvide parkeringshuset er klaget inn til Fylkesmannen og per dags dato er til behandling der. Styret vil bestrebe å få til en konstruktiv, men også begrensende, dialog med både eier av garasjebygget, og dessuten tiltakshaver for det nye prosjektet i Landingsveien, OBOS Forretningsbygg.

- Leieavtalen med Barnas Barnehage er forlenget og justert.

Borettslaget leier ut lokaler til Barnas Barnehage og avtalen som sist ble inngått i 2003 ble fornyet, hvor innholdet i avtalen forble uforandret, men leien ble justert i henhold til konsumprisindeksen.

- Retningslinjer for oppbevaring av barnevogner og likende gjenstander som utgjør brannfare eller kan forhindre rømning ved brann

Styret har utarbeidet og distribuert skriv som gjør det enklere for beboere å vite hva som er tillatt å plassere hvor med hensyn til brannsikkerhet.

- Arbeider med utbedring av tilfeller med mye trekk og mistanke om dårlig tetting/isolasjon

Styret har iverksatt arbeider med utbedring i noen leiligheter og i tillegg igangsatt arbeidet med å få bedre kartlagt hva som er den generelle situasjonen i leilighetene, både når det gjelder graden av trekk og eventuelt manglende isolasjon etter rehabiliteringen som ble utført i 2001-2002.

- Oppgradering av utstyr og oppussing av treningsrommet

Styret har bevilget penger til å oppgradere og eventuelt skifte ut en del av det utstyret som er i treningsrommet i dag, i tillegg til å kunne gjennomføre en oppussing av selve treningsrommet. Utbedringene vil starte opp i løpet av våren/sommeren 2010.

Utført vedlikeholdsarbeid i perioden

Utover det ordinære vedlikeholdsarbeidet har interkom-systemet i borettslaget blitt skiftet ut, som planlagt i Bevar-avtalen.

I tillegg har det blitt utført utbedringsarbeider i hjørneområdet langs grunnmuren utenfor lavblokken i nr. 100, i nordvendt retning, på grunn av problemer med dreneringen.

Brannvarslingsanlegg har blitt montert i alle 3 bygg, med 1 tavle i hver av høyblokkene og 2 tavler i lavblokken. Brannalarmen varsler ikke direkte til brannvesenet, men varsler med lyd dersom anlegget detekterer en feil eller det er potensiell fare for brann (tiltagende røyk eller økt varme).

Dessuten har det blitt montert varslingssystem i heisene, slik at personer som blir sittende i heisen på grunn av brann eller andre årsaker, kan få kontakt med vaktentralen.

- Planlagt vedlikeholdsarbeid de nærmeste år

Styret er kjent med behovet for å ruste opp oppgangene i høyblokkene. Lavblokkene fikk et nytt strøk maling for noen år siden.

På kort sikt må også innendørs søppelsjakter avvikles, og en sannsynlig løsning vil kunne være dypoppsamlingsanlegg som er gravd ned under jorden og således får stor kapasitet samtidig som det tar liten plass over bakken. Dette vil kunne frigjøre plass i søppelrommene som da kan brukes til andre formål.

- Dugnad

Årets vårdugnad ble arrangert 23. april. Høstdugnaden foregikk 24. oktober, begge dugnadene hadde godt oppmøte.

Sosiale arrangementer

- Høstfest og gjenoppstått aktivitetsutvalg

En gruppe bestående av Jesper Halle, Harriet Hovind, Gry Hege Johansen, Kristin Lind, Anne Marie Staalsmo og Knut Aas stod for arrangementen av Høstfest i Camilla-lokalene i nr. 96, lørdag 31. oktober, en særs vellykket fest med over 50 gjester. Et resultat av at Høstfesten atter en gang gikk av stabelen, etter flere års fravær, var at også Aktivitetsutvalget gledelig nok gjenoppstod! Styret ser fram til mye liv og meningsfull aktivitet i Kollektivet i årene fremover og er veldig takknemlig for at dette gode og tradisjonelle tiltaket har fått en ny vår midt på høsten.

- Matsserveringen i Camilla

Også i år har de 6 frivillige matgruppene sørget for at alle beboere kan spise rimelig, velsmakende og næringsrik middag i selskapslokalet Camilla i nr. 96. Hver uke der det ikke er noen hellig- eller fridager er det middagsservering tirsdag, onsdag og torsdag. Den tradisjonsrike matsserveringen spiller en unik og sentral rolle i det sosiale livet i Kollektivet, på tvers av generasjoner og borettslagsstyret ønsker å rette en stor takk til alle som har bidratt i matlagingen på en eller annen måte.

- Kurs for tillitsvalgte

Gerd Sylvi Sellevold, Gry Hege Johansen, Nils Kjetil Vestmo Nilsen og Solveig Wahl Ekedahl deltok på kurs for tillitsvalgte på Norefjell, 16. – 18. oktober 2009.

Diverse avtaler (f eks Telenor, Get / Canal Digital)

Styret har avtale for leie av Kollektivets lokaler med Barnas Barnehage, Telenor, Netcom, Norway Networks og Helse- og Omsorgsdepartementet (Nødnett Helse). Kollektivet har eksklusiv avtale med Istad Kraft om kjøp og leveranse av strøm til hele borettslaget, noe som også gjør at den enkelte beboer ikke selv kan inngå individuelle strømvavtaler med andre leverandører. Avtalen inkluderer avlesing av strømforbruk på deres web-sider.

Vaktmester:

Borettslaget har vaktmester som er ansatt i 50% stilling: John Erik Eriksen, telefon 926 10 977, e-post johneriksen1@hotmail.com. Han er normalt tilstede i borettslaget ca. mellom kl. 08 og 13, og kan kontaktes innenfor vanlig arbeidstid.

Vi håper at selskapet «Klientnavn» fortsatt kan styres med samme entusiasme som før. Til dette trengs imidlertid stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i borettslagets styre, men hyggelig og lærerikt er det.

Oslo, 20.04.2010

Sindre Rikheim /s/
Styreleder

Gry-Hege Johansen /s/
Styremedlem

Solveig Åse Wahl Ekedahl /s/
Styremedlem

Gerd Sylvi Sellevold /s/
Styremedlem

Nils Kjetil Vestmoen Nilsen /s/
Varamedlem, fast møtende



Tlf: 23 11 91 00
Faks: 23 11 91 01
www.bdo.no

BDO
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Kollektivet

REVISJONSBERETNING FOR 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kollektivet for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 1.654.458. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av årets overskudd. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over endringer i disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling og endringer i disponible midler 31. desember 2009 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 22. april 2010

BDO AS- org.nr. 994 855 573

Marianne Hamre
Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

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 2009	Regnskap 2008
A. Disponible midler IB	1 092 571	1 881 627
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 654 458	503 737
Tilbakeføring avskrivninger	81 975	69 333
Kjøp / salg anleggsmidler	-335 918	-54 064
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 542 664	-1 197 274
Endringer i andre langsiktige poster	-62 403	-110 787
B. Årets endring disponible midler	-204 552	-789 055
C. Disponible midler UB	888 019	1 092 571

Resultatregnskap 2009 Borettslaget Kollektivet

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	7 760 603	7 534 006	7 626 000	7 704 000
Andre driftsinntekter	2	3 520	2 100	0	0
Sum driftsinntekter		7 764 123	7 536 106	7 626 000	7 704 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	4	270 435	298 098	301 000	309 000
Styrehonorar		138 000	134 000	138 000	142 000
Avskrivninger	11	81 975	69 333	70 000	70 000
Revisjonshonorar	5	9 743	9 038	8 000	10 000
Forretningsførerhonorar		137 704	131 247	140 000	152 000
Andre honorarer	6	22 075	30 082	45 000	69 000
Kontingent Usbl		31 275	24 325	31 000	31 000
Forsikringspremier		429 835	396 242	434 000	322 000
Energikostnader		596 574	391 182	512 000	553 000
Kommunale avgifter		578 334	554 532	590 000	620 000
Andre driftskostnader eiendom	7	1 280 095	1 129 385	1 258 000	1 238 000
Driftskostnader administrasjon	8	29 451	36 730	31 000	28 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	785 412	1 680 939	403 000	483 000
Andre kostnader	10	82 566	47 763	79 000	71 000
Andel driftskostnader i sameie	3	7 745	10 311	15 000	15 000
Sum driftskostnader		4 481 218	4 943 205	4 055 000	4 113 000
Driftsresultat		3 282 905	2 592 901	3 571 000	3 591 000
Finansposter					
Renteinntekter		101 895	252 612	71 000	70 000
Andel renteinntekter i sameie	3	17	23	0	0
Rentekostnader		-1 730 349	-2 341 794	-2 400 000	-1 523 000
Andel rentekostnader i sameie	3	-11	-5	0	0
Netto finansposter		-1 628 447	-2 089 164	-2 329 000	-1 453 000
Årets resultat		1 654 458	503 737	1 242 000	2 138 000
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital		1 654 458	503 737	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 654 458	503 737	0	0

Balanse 2009 Borettslaget Kollektivet

	Note	2009	2008
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11	490 903	490 903
Bygninger	11	25 401 944	25 401 944
Andeler anleggsmiddel i sameie	3	31 200	35 657
Andre driftsmidler	11	445 415	187 015
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	12	2 001 279	1 938 876
Sum anleggsmidler		28 370 741	28 054 396
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 001	33 230
Kundefordringer		53	19 992
Fordringer på Usbl		1 834 356	2 096 491
Andre kortsiktige fordringer		228 971	925 240
Andel omløpsmidler i sameie	3	1 292	5 858
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 395	254
Sum omløpsmidler		2 115 068	3 081 065
SUM EIENDELER		30 485 809	31 135 461

Balanse 2009 Borettslaget Kollektivet

	Note	2009	2008
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		13 900	13 900
Sum innskutt egenkapital		13 900	13 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-16 770 640	-18 425 097
Sum opptjent egenkapital		-16 770 640	-18 425 097
Sum egenkapital	14	-16 756 740	-18 411 197
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	40 316 500	41 859 165
Innskuddskapital		5 699 000	5 699 000
Sum langsiktig gjeld		46 015 500	47 558 165
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		270 956	929 285
Skyldig off. myndigheter		18 210	15 003
Annen kortsiktig gjeld		937 882	1 044 205
Sum kortsiktig gjeld		1 227 049	1 988 494
Sum gjeld		47 242 549	49 546 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 485 809	31 135 461

Pantstillelser	11	46 015 500	47 558 165
----------------	----	------------	------------

Oslo 31.12.09

Boligbyggelaget Usbl
 Autorisert regnskapsførerselskap

Christin Kolden /s/
 for Lillevi Hopstad
 Faglig leder/ regnskapssjef

Oslo, 20.4.2010

Sindre Rikheim /s/
 Leder

Gry-Hege Johansen /s/
 Styremedlem

Solveig Åse Wahl Ekedahl /s/
 Styremedlem

Gerd Sylvi Sellevold /s/
 Styremedlem

Nils Kjetil Vestmoen Nilsen /s/
 Varamedlem, fast møtende

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.

Individuell nedbetaling av lån

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Innbetalt beløp vil bli regnskapsmessig nedskrevet i takt med opprinnelig nedbetalingsplan. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjestående beløpet av felleslånet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2009	2008
3800 Innkrevde felleskostnader	6 572 647	6 447 648
3810 Leie forretningslokaler	11 650	0
3811 Leie hybler/gjesterom	19 200	0
3812 Leie parkering	504 219	502 647
3842 Mer/mindre inntekter v/utleie	42 996	41 580
3849 Diverse leie	609 891	542 131
Sum	7 760 603	7 534 006

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2009	2008
3957 Nøkkelsalg	2 320	2 100
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	1 200	0
Sum	3 520	2 100

Note 3 - Andeler i driftssameie

Borettslaget eier 13,7% i Sameiet Hovseter Kabelnett. Balansepostene og resultatpostene knyttet til sameiet er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 4 - Personalkostnader

	2009	2008
5100 Fast lønn til ansatte	177 669	189 766
5102 Overtid	0	2 025
5120 Ekstrahjelp	9 600	7 590
5150 Påløpne feriepenger	22 555	24 040
5210 El. komm.tj. (s-fritt)	9 919	6 344
5212 El. komm.tj. (s-pliktig)	4 000	2 344
5292 Fri telefon lønnsinnberetning	-8 575	0
5400 Arbeidsgiveravgift	46 770	49 179
5405 Arb.giv.avg.feriepenger	3 180	3 390
5424 AFP	3 240	3 240
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	720	720
5635 Yrkesskadeforsikring	1 357	1 262
5753 Tjenestepensjon (OTP)	0	8 200
Sum	270 435	298 098

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,58

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

Note 5 - Revisjonshonorar

	2009	2008
6700 Revisjonshonorar	9 743	9 038
Sum	9 743	9 038

Note 6 - Andre honorar

	2009	2008
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	75	6 319
6721 Juridisk honorar Usbl	0	2 063
6731 Teknisk honorar Usbl	22 000	21 700
Sum	22 075	30 082

Note 7 - Andre driftskostnader eiendom

	2009	2008
6340 Heis alarm	5 354	0
6360 Renhold, sanitærartikler	109 580	35 389
6361 Trappevask v/byrå	253 038	210 975
6362 Skadedyrtryddelse	15 722	15 501
6390 Andre driftskostnader	0	5 280
6391 Snømåking, strøing	37 560	12 520
6392 Containerleie/tømming	34 450	43 052
6450 Leie parkering	505 040	505 040
6460 Matteleie	32 475	29 640
6490 Andre leiekostnader	4 800	0
6500 Verktøy og redskaper	28 303	3 514
6542 Møbler/utstyr etc. til felleslokaler	0	870
6543 Vaskerianlegg	2 370	29 261
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 522	2 523
6551 Nøkler, låser o.l.	9 786	9 339
6552 Driftsmateriell	265	12 909
6951 Avgifter TV/ Bredbånd	234 830	213 572
Sum	1 280 095	1 129 385

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2009	2008
6541 Kontormaskiner/utstyr/inventar	3 619	1 676
6800 Kontorrekvisita	1 160	144
6810 IT-rekvisita	749	1 628
6820 Trykksaker generelle	4 700	4 700
6840 Aviser/tidsskrifter/faglitt.	750	4 150
6890 Andre kontorkostnader	0	4 800
6900 Telefon/Fax kontorer	2 366	3 708
6905 Mobiltelefon	11 742	4 854
6910 Internett	3 033	2 639
6940 Porto	1 331	4 435
7375 Møter, div tillitsvalgte	0	3 996
Sum	29 451	36 730

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2009	2008
6602 Vedlikehold VVS	122 244	5 173
6603 Vedlikehold elektro	17 089	9 782
6605 Vedlikehold fellesanlegg	2 484	4 763
6607 Vedlikehold bad	0	17 000
6611 Vedlikehold heiser	144 991	1 387 539
6612 Vedlikehold lekeplasser	0	13 587
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	5 286	8 256
6616 Vedlikehold vaskeri	632	1 961
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	388 982	181 419
6630 Egenandel forsikring	7 772	6 000
6641 Malerarbeider	6 174	37 500
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	4 519	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	3 750	0
6647 Garasjeporter/inngangsdører	0	1 785
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	81 489	6 174
Sum	785 412	1 680 939

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

Note 10 - Andre kostnader

	2009	2008
7420 Gaver	715	1 618
7717 Aktivitetstilskudd	0	4 000
7718 Fellesarrangement	8 824	565
7720 Generalforsamling	1 557	515
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	27 450	24 000
7770 Betalingskostnader	6 559	1 472
7790 Andre kostnader	25 328	0
7795 Husleietap	3	11 263
7796 Tomgangsleie	12 131	4 330
Sum	82 566	47 763

Note 11 - Varige driftsmidler

	Vaskemaskin Pw 6065 1	Vaskemaskin Pw 6065 2	Vaskemaskin Pw 6065 3	Vaskemaskin Pw 6065 4	Vaskemaskin Pw 6065 5	Dusj- kabinetter
Anskaffet år	2006	2006	2006	2008	2008	2006
Antatt levetid	5	5	5	5	5	5
Opprinnelig kostpris	26 110	26 060	23 654	29 260	29 261	217 200
+ nyanskaffet i året	0	0	0	0	0	0
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0	0	0	0	0
Kostpris 31.12	26 110	26 060	23 654	29 260	29 261	217 200
Samlet avskrivning 01.01	13 925	13 464	14 193	5 364	5 364	112 220
+ avskrivninger i år	5 222	5 212	4 731	5 364	5 364	43 440
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0	0	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	19 147	18 676	18 923	10 728	10 728	155 660
Bokført verdi pr. 31.12	6 963	7 384	4 731	18 532	18 533	61 540

	Brann annlegg	Bolig- eiendommer	Tomter	Leilighet i eget eie	Total
Anskaffet år	2009	1973	1973	1973	
Antatt levetid	15				
Opprinnelig kostpris	0	25 359 144	490 903	42 800	26 244 392
+ nyanskaffet i året	340 375	0	0	0	340 375
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0	0	0	0
Kostpris 31.12	340 375	25 359 144	490 903	42 800	26 584 767
Samlet avskrivning 01.01	0	0	0	0	164 530
+ avskrivninger i år	12 643	0	0	0	81 976
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	12 643	0	0	0	246 505
Bokført verdi pr. 31.12	327 732	25 359 144	490 903	42 800	26 338 262

Eiendommens ligningsverdi pr 31.12. 2009 utgjør kr. 53 342 188,-.
Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisnr. 3061721

"Boligeiendommer viser opprinnelig kostpris for oppføring av boligbygg fra 1975
Boligselskapet er eier av tomten. Tomtens areal er 9.900 m2
Gnr. 31 Bnr. 330 - BYGGEÅR: 1975.

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 46 015 500,- sikret ved pant, herav innskuddskapital på kr.5 699 000,-.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2009 en bokført verdi på kr. 26 338 262,-

Note 12 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til 2 001 279,- . Boligselskapets avsetning av vedlikeholdsmidler er plassert under langsiktige poster, og ved vurdering av selskapets økonomiske situasjon må denne posten tas i betraktning.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:

	Den Norske Stats Husbank	Dnb Nor Bank ASA	Boligbyggelaget Usbl
Lånenummer:	114758568	15160108204	80007
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2003	2005	2005
Rentesats:	3.5 %	3.15 %	2.75 %
Beregnet innfridd:	04.03.2033	01.02.2033	30.06.2015
Opprinnelig lånebeløp:	30 355 000	11 620 822	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	27 410 370	10 778 347	3 670 448
Avdrag i perioden:	607 646	264 448	521 329
Lånesaldo 31.12:	26 802 724	10 513 898	3 149 119

Husbanken lån nr. 114758568. Utbedringslån over 30 år. Det betales 2 terminer pr. år. Boligselskapet har fast rente på 3,5% i 5 år fom 1.05.09.

DnB NOR lån nr. 1516.01.08204. Annuitetslån over 30 år. Det betales 12 terminer pr. år. Boligselskapet har valgt flytende rente. Lånet er ferdig nedbetalt i 2033.

Usbl lån nr. 80007. Annuitetslån over 11 år med første avdrag 30.06.06. Det betales 2 terminer pr. år. Renten er flytende. Lån i forbindelse med utskifting av rør. Lånet er ferdig nedbetalt 2016

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13 900	0	13 900
Sum innskutt egenkapital	13 900	0	13 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-18 425 097	1 654 457	-16 770 640
Sum opptjent egenkapital	-18 425 097	1 654 457	-16 770 640
Sum egenkapital	-18 411 197	1 654 457	-16 756 740

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

BUDSJETT 2010

Budsjettet for 2010 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. For poster hvor en er kjent med nye og endelige tall, og dette ga vesentlige avvik, er budsjettet justert.

Innkrevde felleskostnader

Innbetaling til felleskostnadene (bolig, parkering, utleie) er budsjettetert med dagens nivå på årsbasis.

Personalkostnader

Lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m. er beregnet økt med ca 3 %. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettetert i h t forventet forbruk i 2010. Under denne posten belastes også kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettetert 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 budsjettetert med en økning på ca 3 % i 2010.

Forretningsførerhonorar

Budsjettetert med økning på 3 % fra 01.07.2010.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstenester fra forretningsfører.

Kontingent Usbl

Kontingenten er kr 225,- pr. andel.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettetert med en økning på 7 % i forsikringspremien for 2010. Forsikringspremie til Husleiefondet betales av Usbl.

Energikostnader

Denne budsjettposten dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettetert økt med 5 %.

Andre driftskostnader eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Reparasjoner og vedlikehold

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.

Andel driftskostnader i sameie

Her budsjetteres boligselskapets andel av driftskostnader i sameie.

Finanskostnader / avdrag gjeld

For de selskapene som har fastrentelån, er gjeldende rentenivå lagt til grunn i budsjettet. For selskap som har eller skal ha flytende rente er det budsjettet med et rentenivå på 3 % for husbanklån og 4,5 % for øvrige lån i 2010. Avdrag på lån (kr 1 532 000,- i 2010) 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 01.07.2010.

Oslo den 31. desember 2009

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Camilla Kleiven Brommeland /s/
Regnskapsansvarlig

Dir.tlf: 22 98 38 91
e-post: ckb@usbl.no

Stian Moen /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 79 29
e-post: stian.moen@usbl.no

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET KOLLEKTIVET

1. Generelt

Husordensreglene omhandler en del av den enkelte andelseiers rettigheter og plikter i borettslaget. Husordensreglene tar sikte på å dekke forhold som angår felles trivsel og miljø i borettslaget. De er viktige for fellesskapet, og brudd på husordensreglene regnes som mislighold av andelseierens forpliktelser, jf vedtektenes pkt 6-1.

2. Ro i leilighetene

Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leiligheten fra mellom kl 2200 og kl 0600.

Støyende aktiviteter som bruk av slagdrill, hammer og lignende kan likevel bare gjøres mellom kl 0800 og kl 2000 på hverdager. Skal slikt arbeid foregå over en viss tid, bør naboene varsles f eks ved et enkelt oppslag.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, og med samtykke fra alle naboer over, under og ved siden.

3. Låsing av dører, orden i ganger etc

Inngangsdørene skal være låst. Det samme gjelder dører til kjellere og takterrasser. Det er alle beboeres plikt å sørge for at dette overholdes.

Ski, kjelker, sykler, etc eller ting som skal kastes, må ikke settes i trapperom eller ganger. Sportsutstyr settes i boder for dette formålet eller oppbevares hos den enkelte. Ting eierne ikke lenger ønsker, kastes umiddelbart eller oppbevares hos den enkelte til borettslaget leier container, den enkelte har tid til bortkjøring mv. Naboer skal slippe å møte andres utbrukte gjenstander, gamle aviser osv.

Feilplasserte gjenstander kan fjernes uten forvarsel.

4. Søppel

Husholdningsavfall kastes i søppelsjakt. Avfallet må pakkes forsvarlig inn. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å få fjernet, jf forrige punkt.

5. Vaskeriene – åpningstider med mer

Det er vaskerier i begge høyblokkene og ett i Hovseterveien 100A.

Vaskerienes åpningstider er mellom kl 0800 og kl 2200 alle dager unntatt bevegelige helligdager og offentlige høytidsdager. Vasketida er i utgangspunktet to timer (0800-1000, 1000-1200, osv). Den som har vasket, kan likevel bruke tørketrommelen $\frac{3}{4}$ time inn i neste vaskeperiode. Dette gjelder ikke for den som har dagens siste vasketid da alle maskiner stanser kl 2200.

Reservasjon av vasketid foregår skriftlig på egen oppslått liste i vaskeriet.

Vaktmesteren kan eventuelt veilede i bruk av maskinene. Det er viktig at

beboerne ikke låner ut vaskeriene til uvedkommende for borettslaget, selv om dette dreier seg om familie eller venner.

6. Suppleringsrom/hybler og gjesterom

Borettslaget har 14 hybler med bad i høyblokkene som kan leies ut til andelshavere som har behov for større plass. Andelshavere som skal bruke hybelen til større barn eller andre som tilhører husstanden, som ekstra arbeidsrom eller lignende blir prioritert. Er det ledighet, kan hyblene leies til andre enn andelshavere. Disse betaler noe mer i månedsleie. Ledige hybler blir kunngjort ved oppslag, og styret avgjør søknadene.

To hybler i tillegg til de 14 er innredet som gjesterom med to senger i hver. Disse leies ut for kort tid til døgnpris til beboere som trenger ekstra plass til overnattingsgjester. Bestilling og betaling av leien skjer gjennom vaktmesteren. De som leier, må vaske gjesterommene etter bruk.

7. Camilla

Borettslaget har egne lokaler for de som ønsker å delta i matlaging og felles middag. Opplysninger om middagsservering blir gitt ved oppslag i heiser og oppganger. Alle er velkomne til å delta i fellesskapet.

Camilla er også selskapsrom og består av 3 enheter som kan leies samlet eller hver for seg til beboere. Bestilling av selskapsrommene og innbetaling av leien skjer gjennom vaktmesteren.

8. Barnehagen

Borettslaget har lokaler som brukes til barnehagedrift. Barnehagen drives nå av Barnas barnehager AS. Beboernes barn har fortrinnsrett ved opptak.

9. Øvrige fellesområder

Det er trimrom og badstue i Hovseterveien 98. Beboerne kan kjøpe nøkkel hos vaktmesteren og nytte rommene fritt. Det er særskilte badstuedager for kvinner og menn – se oppslag.

På toppen av begge høyblokkene er det takterrasser. Vaktmesteren kan kontaktes for nøkkel.

Utenfor vaskeriet i Hovseterveien 98 er det bordtennisrom.

10. Ansvar

Borettslaget eller borettslagets forsikringer vil dekke utgifter ved skader og slitasje i fellesarealer som skyldes vanlig bruk, hendelige uhell eller lignende. Det samme gjelder når slik bruk/uhell fører til skade hos andelseiere. Dersom skaden skyldes hærverk eller grov uaktsomhet, kan den ansvarlige pålegges å dekke utgiftene. Et eksempel på det siste kan være vannskade som skyldes rørleggerarbeid utført av amatører.

11. TV-antenne, blomsterkasser etc

Leilighetens innehaver er ansvarlig for at eventuelle markiser, blomsterkasser og lignende monteres etter vedtatte retningslinjer (spør styret eller se på

internettsida) og brukes slik at det ikke oppstår fare for andre eller at naboer sjeneres. Radio/TV-antenner i tillegg til oppsatte fellesanlegg er ikke tillatt.

12. Parkering

Parkering av motorkjøretøyer kan bare gjøres på steder som er anvist av styret. Feilparkerte kjøretøyer kan fjernes for eierens regning.

13. Dyrehold

For å ha hund eller katt i borettslaget kreves skriftlig godkjenning fra styret.

Generelt for dyrehold gjelder:

- all avføring fra dyret skal fjernes (samles i pose)
- dyr skal ikke etterlates i leilighet eller på veranda slik at de blir stående å hyle eller bjeffe
- hunder skal føres i bånd på borettslagets område
- hunder skal ikke ha en skremmende eller aggressiv oppførsel.

Styret kan kreve dyret fjernet dersom det forekommer vesentlig brudd på reglene ovenfor.

Det henstilles til beboerne av helsemessige grunner å ikke mate måker, duer, eierløse katter mv. For å unngå rotter i hus og nærområder skal det heller ikke legges ut eller henges opp fuglemat på fellesområder.

14. Ta hensyn til naboene

Det henstilles til beboerne å gi beskjed til nærmeste naboer når man skal ha større fester. Husk at i sommerhalvåret med åpne vinduer og verandadører høres både værmelding, musikk mv mye bedre. Vis hensyn.

Grilling med kull på verandaene og takterrassene er ikke tillatt.

15. Meldinger til beboerne

Meldinger fra borettslagets styre eller Usbl gjennom rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Vedtekter

For

Borettslaget Kollektivet org nr 950 009 845

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. desember 1973,
sist endret den 26. april 2005

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Kollektivet er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette, herunder skaffe andelseierne servicetiltak og organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. En del av borettslagets boliger (begrenset til 16 hybler og ett kollektiv à tre hybler) kan leies bort til andre enn andelseierne etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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. 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, jfr 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve 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 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(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.

4-2 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 ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtvæiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er 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 en 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.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 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 (karmen, glass mv.), 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 slik 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.

(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, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 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, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire til seks andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 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.

8-3 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, jfr 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 fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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.

9-3 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 åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre 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).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 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 én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

10-2 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.

10-3 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.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

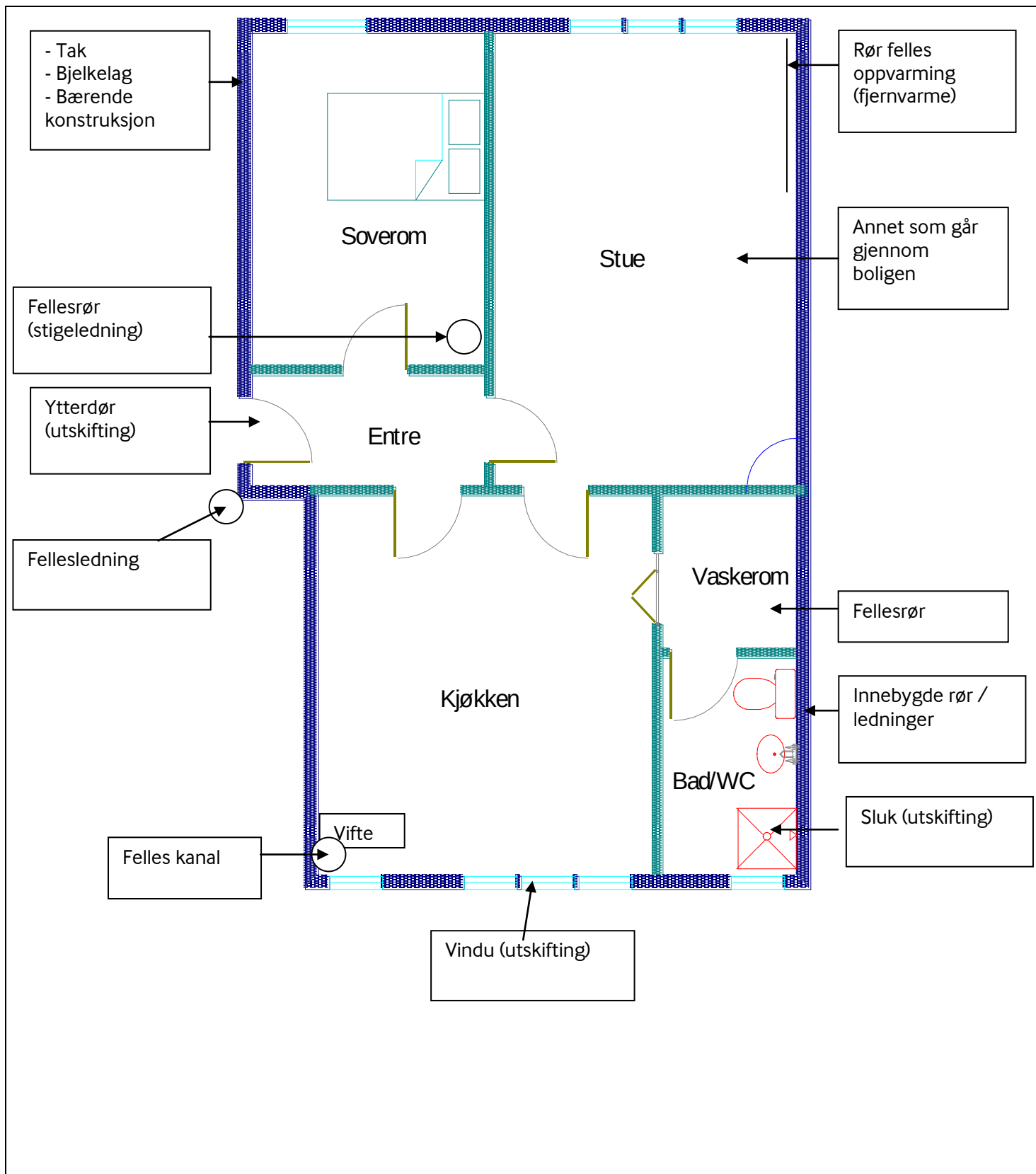
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

BORETTSLAGETS ANSVAR

ANDELSEIERS ANSVAR

