

BORETTSLAGET KOLLEKTIVET

INNHOLDSFORTEGNELSE

| | | | |
|---|---------|------|---------|
| SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 10. MAI 2007 | | SIDE | 1 – 2 |
| ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2006 | | SIDE | 3 – 7 |
| REVISJONSBERETNING | | SIDE | 8 |
| ÅRSREGNSKAP FOR 2006 MED NOTER / BUDSJETT 2007 | | | |
| - Årsregnskap 2006 og budsjett 2007 | | SIDE | 9 – 13 |
| - Noter til årsregnskap 2006 | | SIDE | 14 – 18 |
| - Opplysninger om selskapet, forsikring mm. | note 10 | SIDE | 17 – 18 |
| - Opplysninger om selskapets lån | note 11 | SIDE | 18 |
| - Egenkapital | note 12 | SIDE | 18 |
| BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2007 | | SIDE | 19 – 20 |
| HUSORDENSREGLER | | SIDE | 21 – 23 |
| VEDTEKTER | | SIDE | 24 – 33 |
| NAVNESEDDEL/FULLMAKT | | SIDE | 34 |

BORETTLAGET KOLLEKTIVET

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Kollektivet.

Tid og sted: Torsdag 10. mai 2007 kl 19.00 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 2007

4. Muntlig redegjørelse om styrets arbeid fra 01.01.2007 til generalforsamlingen.

5. Godtgjørelse til styret

6. Valg

Oslo, den 24. april 2007

BORETTLAGET KOLLEKTIVET

STYRET

VEDLAGTE NAVNESEDDEL FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 10. mai 2007:

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 2006 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2006 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2006, som viser et overskudd på kr 2.523.067,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2007

Budsjett for 2007 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Muntlig redegjørelse om styrets arbeid fra 01.01.2007 til generalforsamlingen

Sak 5: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamlingen.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

6.1 Valg av leder.

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret.

6.4 Valg av valgkomité.

ÅRSMELDING FOR 2006 FRA STYRET I BORETTSLAGET KOLLEKTIVET Hovseterveien 96 - 102, 0768 Oslo

Borettslaget er fra 2004 pålagt å skrive årsmelding som følger regnskapsåret, ikke for den perioden nåværende styre er valgt.

1. Fram til generalforsamlingen 25. april 2006 besto styret av følgende representanter:

| | | |
|-------------------------------------|---------------|----|
| Sindre Rikheim, leder | Hovseterveien | 96 |
| Anne-Margrethe Sønneland, nestleder | " | 98 |
| Tanja Bjarkøy, sekretær | " | 98 |
| Gerd Sylvi Sellevold | " | 96 |
| Trond Hagen | " | 98 |

Styrets vararepresentanter:

| | | |
|--------------------------|---|----|
| Gerd Sylvi Sellevold | " | 96 |
| Arna Vadla | " | 98 |
| Anne Sofie Kristoffersen | " | 96 |

Verken leder eller nestleder var på valg.

Etter generalforsamlingen bestod styret av følgende representanter:

| | | |
|-------------------------------------|---------------|----|
| Sindre Rikheim | Hovseterveien | 96 |
| Anne-Margrethe Sønneland, nestleder | " | 98 |
| Tanja Bjarkøy | " | 98 |
| Gerd Sylvi Sellevold | " | 98 |
| Trond Hagen | " | 98 |

Styrets vararepresentanter:

| | | |
|----------------|---|-------|
| Marianne Lothe | " | 102 B |
| Monica Dalheim | " | 96 |

Nye vedtekter tillater maksimalt 2 vararepresentanter i et styre.

Boligselskapets styre har bestått av 3 kvinner og 2 menn med 2 kvinner som vararepresentanter. Styrets leder er mann. Boligselskapet har en mannlig ansatt, en vaktmester, i halv stilling. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelser (det siste har ikke vært aktuelt i 2006). Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i perioden.

2. Virksomhetens art

Boligselskapet er organisert etter de bestemmelsene som følger av borettslagsloven, og har som formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Styret er ikke kjent med at selskapet har påvirket det ytre miljøet utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

3. Styrets representant i Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK)

Sindre Rikheim har representert Kollektivet i SHK i hele 2006.

4. Annen representasjon

- ▶ Henriette Munkebye har vært medlem av representantskapet i Usbl
- ▶ Styreleder Sindre Rikheim representerte borettslaget som saksøkte i Borgarting Lagmannsrett under forliksmekling i rettssaken mot Veidekke AS (saksøker) i november. Meklingen gikk over to dager.
- ▶ 3 av borettslagets styremedlemmer deltok på Usbls årlige styreseminar på Lillehammer i september. Disse var Sindre Rikheim, Gerd-Sylvi Sellevold og Tanja Bjarkøy. I tillegg deltok vaktmester John Eriksen. Også denne gangen var det faglige innholdet på seminarene bra, blant temaene var de juridiske sidene ved ansvarsforholdet mellom borettslag og beboer i saker relatert til vedlikeholdsplikten.
- ▶ Styreleder representerte borettslaget på Usbls ordinære generalforsamling i Samfunnssalen i Oslo.

5. Styrets aktivitet

- ▶ Styret har hatt 12 ordinære styremøter. Styret har behandlet ca 105 saker, mot ca. 115 i 2005.
- ▶ Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 14. desember i forbindelse med forslag til forlik i rettssaken mot Veidekke og dessuten presisering av løsning for omgjøring av hybler til andeler.
- ▶ Det er arrangert 3 dugnader, vårdugnad i mai, lukedugnad i juni og høstdugnad i november.

6. Salg av leiligheter

11 leiligheter har skiftet eiere. Alle nye beboere ønskes velkommen!

7. Framleie

Styret har behandlet 4 søknader om framleie.

8. Drift av Camilla

Café Camillas økende popularitet fortsatte gjennom i 2006, noe som blant annet bidro til et økt antall besøkende. Mange av småbarnsfamiliene i borettslaget er aktive brukere av Camilla og har blant annet dannet ei ny Gruppe 1. Det rekrutteres stadig nye medlemmer til gruppene. Samtidig er det andre som slutter slik at det stadig er ønskelig med flere hjelpere.

Det var også i 2006 et skifte av medlemmer i Camillautvalget. Linda Korseberg Hagen har avløst Gry Hege Johansen og utgjør Camillautvalget sammen med Sidsel Mundal, Gurid A. Askeland og Gerd Sylvi Sellevold. Nina Øen har ansvaret for regnskap og innhandling av basisvarer. Camillautvalget har blant annet arbeidet med å kvalitetssikre renholdet av caféen, for eksempel gjennom utarbeidelse av "Sjekkliste for renhold av Camilla".

9. De mest sentrale sakene styret har arbeidet med i 2006

ENDELIG RETTSLIG AVSLUTNING AV SAKEN MED VEIDEKKE

Fra årsmeldingen for 2004 og 2005: Borettslaget mottok krav fra Veidekke på nærmere 2,5 mill. kroner utover avtalte kostnader. Kravet ble avvist fordi det manglet grunnlag, var i strid med varslingsreglene i Norsk Standard og i strid med

lojalitetsplikt i kontraktsforhold. Et møte i forliksrådet i februar 2004 ga ingen resultater.

Veidekke gikk til sak mot Kollektivet, og saken kom opp i Oslo Tingrett i november 2005 og tok totalt 4 dager. I løpet av saken ble det forsøkt å nå fram gjennom rettsforhandlinger, noe som ikke førte frem.

Partene ble lovet en dom før jul, men den kom først 13. januar 2006, en dom som frifant borettslaget på alle punkter. Dommen ble anket innen fristen som var 19. februar 2006.

Styret besluttet å gå inn i rettmekling med saksøker etter anmodning fra Borgarting Lagmannsrett. Under meklingen i november kom borettslaget, representert ved styreleder, og saksøker fram til en forliksløsning som forutsatte en endelig godkjenning av en ekstraordinær generalforsamling. Forliket innebar en betaling på kr. 1,5 millioner fra borettslaget til saksøker. Forliket ble godkjent av den ekstraordinære generalforsamlingen 14. desember.

KOLLEKTIVETS 30 ÅRS JUBILEUM

Borettslaget fylte 30 år i 2006 og dette ble markert med en godt planlagt og vellykket jubileumsfeiring 7. oktober. Styret takker for all hjelp fra festkomiteen med planleggingen og dessuten alle som møtte opp og satte sitt preg på feiringen. Bilder fra jubileumsfeiringen henger på veggene i Camilla.

UTEOMRÅDENE

Det ble i 2006 anlagt to steinbed med roser foran lavblokkene. Et foran de to nye leiligheten i sokkelen på 100 og et foran leiligheten i 102.

Det har dessuten vært gjennomført 3 dugnader i 2006. Det sittende styret er godt fornøyd med oppmøtet både på vårdugnaden i mai, lukedugnaden i juni og høstdugnaden i november.

Gjesteparkeringen ble asfaltert høsten 2006, noe som har gjort inn- og utkjøring, og ferdsel generelt tryggere.

HEISENE

Det ble på slutten av året inngått serviceavtale med Norheis AS, med virkning fra 1. januar 2007. Mangler som ble påpekt under ordinær sikkerhetskontroll i juni 2006 har blitt utbedret.

SAMEIET HOVSETER KABELNETT (SHK)

Borettslaget er medeier i SHK. Vår representant i styret har i 2006 vært Sindre Rikheim. Aktiviteten i sameiet har vært relativt liten, etter at styret i SHK i mars 2006 besluttet å ikke videreføre avtalen med de eksterne tjenesteyterne om fortsatt drift av SHK Internett. Styret inngikk derfor en såkalt UGml- avtale (Utvidet Grunnpakke med Internett) med Canal Digital som synes å ivareta de kravene som stilles til kvalitet på tjeneste, profesjonalitet og forutsigbare kostnader hos både brukerne og borettslaget.

FOREBYGGING AV BRANN

Styret har benyttet året til å utarbeide et skriv som informerer beboerne om hvilket ansvar den enkelte beboer har for å forebygge brann og hvilke tiltak som kan iverksettes. Informasjonsskrivet ble delt ut i desember.

GARASJEANLEGGET

107 beboere i Kollektivet leier i dag parkeringsplass i garasjeanlegget. Anlegget har i mange år vært eid av OsloGarasjene AS, et selskap under OBOS. I 2006 fikk anlegget ny eier, Garasje og Parkering AS, men den eksisterende leieavtalen gjelder som før med de samme betingelsene.

VAKTMESTER

Borettslaget har vaktmester i halv stilling, John Eriksen. Han er meget tjenestevillig og hjelper borettslaget i svært mange saker – forhold som ikke alltid er synlige for beboerne. John Eriksen fylte dessuten 50 år i 2006 og fikk et gavekort på dykkeutstyr i gave fra styret.

Styret vil minne om at han altså har halv stilling og er tilgjengelig fra ca kl 0730 på hverdager. Styret er ikke kjent med at det skulle være noe rundt ansettelsesforholdet som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

USBL

Borettslagets forretningsfører er Usbl. Også i 2006 har borettslaget kjøpt gode tjenester utover forretningsføreravtalen både mht tekniske og juridiske saker, særlig i forhold til den pågående rettssaken mot Veidekke, samt ved spørsmål knyttet til generelle og spesifikke vedlikeholdsoppgaver.

Forretningsførerkontrakten som regulerer forholdet mellom Kollektivet borettslag og Boligbyggelaget Usbl ble fornyet i 2006. Denne er i all hovedsak tilpasset den nye borettslagsloven som trådte i kraft høsten 2005 og erstattet den eksisterende forretningsførerkontrakten.

BARNEHAGEN

Barnehagen drives av firmaet Barnas barnehage as som leier lokaler av borettslaget. Borettslaget har likevel forpliktelser som eier av lokalene. Etter at det våren 2005 ble det oppdaget vann- og soppskader i kjøkkenet til barnehagen har styret også i 2006 besluttet å bidra økonomisk for å kunne ruste opp kjøkkenet i barnehagen.

INFORMASJON

I løpet av 2006 har vi hengt opp 12 "Info fra styret"-oppslag, i tillegg til et eget skriv med sommerinformasjon. Borettslagets nettside, www.borettslag.net/kollektivet, har blitt jevnlig oppdatert, både med "Info fra styret" og annen aktuell informasjon. I løpet av 2006 fikk vi også lagt ut planskisser over alle leilighetstypene i borettslaget på nettsidene.

HYBLENE

Styret har i 2006 utført en gjennomgang av badene i alle hyblene i borettslaget med hjelp fra teknisk personell hos Usbl.

Nødvendig vedlikehold har blitt utført og dusjkabinetter har blitt installert på samtlige bad.

VEDLIKEHOLDSOPPGAVER I PERIODEN 2007 - 2008

Borettslagets vedlikeholdsansvar reguleres av borettslagets vedtekter, som igjen bygger på Borettslagsloven. I arbeidet med å oppfylle de kravene som stilles til vedlikehold er all virksomheten og bygningsmassen i Kollektivet knyttet opp til en såkalt BEVAR- avtale. Denne avtalen blir jevnlig oppdatert i forhold til hva som utføres av større og mindre vedlikeholdsoppgaver.

I 2007 er det foruten mindre vedlikeholdsoppgaver planlagt å rense alle kanaler i lufteanlegget, noe som ble utsatt fra 2006, og sannsynligvis også utskifting av motor i heisen i Hovseterveien 96. I 2008 vil det trolig bli aktuelt å skifte ut alle porttelefonene ved hovedinngangene.

ØKONOMI/REVISJON

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Årets regnskap viser et overskudd på kr. 2.523.067,-. Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Årets årsregnskap viser en økning av disponible midler med kr. 592.575,-. Styret foreslår at disponible midler pr. 31.12.2006 overføres framtidig drift. Det bekreftes at alle inntekter og utgifter er tatt med i det framlagte regnskapet. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Oslo, 18. april 2007

Sindre Rikheim /s/
styreleder

Anne-Margrethe Sønneland /s/
nesteleder

Tanja Bjarkøy/s/
sekretær

Trond Hagen/s/
styremedlem

Gerd Sylvi Sellevold /s/
fungerende styremedlem

Til generalforsamlingen i
Kollektivet borettslag

REVISJONSBERETNING FOR 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Kollektivet borettslag for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 2.523.067. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av årets resultat. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2006 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god 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, 23. april 2007

BDO Noraudit Oslo DA



Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

ÅRSOPPGJØR

Årsregnskap for KOLLEKTIVET BORETTSLAG 2006.

Informasjon om årsregnskapet.

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

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

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

Nedenfor presenteres oppstillingen over borettslagets disponible midler:

Disponible midler

| | 2006 | 2005 |
|---|------------------|-------------------|
| <u>Disponible midler IB</u> | -525 494 | -2 223 090 |
| Årets resultat | 2 523 067 | -2 531 586 |
| Endring øremerkede bankmidler | -103 064 | -15 275 |
| Endring varige driftsmidler | -244 669 | 11 763 |
| Endring langsiktig gjeld | -1 057 265 | 4 232 694 |
| Endring egenkapital | 0 | 0 |
| <u>Årets endring disponible midler</u> | 1 118 069 | 1 697 596 |
| <u>Disponible midler UB</u> | 592 575 | -525 494 |
| Omløpsmidler | 3 275 126 | 3 503 801 |
| Kortsiktig gjeld | 2 682 552 | 4 029 295 |
| Disponible midler | 592 575 | -525 494 |

ÅRSOPPGJØR

Resultatregnskap

| | Note | Regnskap 2006 | Regnskap 2005 | Budsjett 2006 | Budsjett 2007 |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 7 160 197 | 7 172 691 | 7 079 000 | 7 111 000 |
| Gevinst ved salg av eiendeler | | 0 | 0 | 0 | 1 800 000 |
| Andre driftsinntekter | | 3 500 | 1 760 | 0 | 0 |
| Andel driftsinntekter i sameie | 2 | 254 227 | 166 408 | 160 000 | 200 000 |
| Sum driftsinntekter | | 7 417 924 | 7 340 859 | 7 239 000 | 9 111 000 |
| Driftskostnader: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | 293 993 | 276 515 | 299 000 | 307 000 |
| Styrehonorar | | 128 000 | 125 000 | 128 000 | 131 000 |
| Avskrivninger | 10 | 36 592 | 0 | 0 | 59 000 |
| Revisjonshonorar | 4 | 7 800 | 12 800 | 8 000 | 8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 122 430 | 118 272 | 122 000 | 125 000 |
| Andre honorarer | 5 | 90 577 | 460 826 | 82 000 | 132 000 |
| Kontingent Usbl | | 24 325 | 24 150 | 24 000 | 24 000 |
| Forsikringspremier | | 341 351 | 253 988 | 276 000 | 358 000 |
| Energikostnader | | 862 588 | 549 585 | 431 000 | 611 000 |
| Kommunale avgifter | | 467 653 | 440 676 | 473 000 | 497 000 |
| Andre driftskostnader eiendom | 6 | 1 058 152 | 1 031 247 | 1 032 000 | 1 039 000 |
| Driftskostnader administrasjon | 7 | 33 164 | 81 290 | 44 000 | 42 000 |
| Reparasjoner og vedlikehold | 8 | -590 601 | 4 475 624 | 787 000 | 2 050 000 |
| Andre kostnader | 9 | 51 493 | 26 791 | 92 000 | 63 000 |
| Andel driftskostnader i sameie | 2 | 263 698 | 187 422 | 180 000 | 210 000 |
| Sum driftskostnader | | 3 191 214 | 8 064 187 | 3 979 000 | 5 656 000 |
| Driftsresultat | | 4 226 710 | -723 328 | 3 260 000 | 3 455 000 |
| Finansposter: | | | | | |
| Renteinntekter | | 69 139 | 20 561 | 14 000 | 32 000 |
| Andel renteinntekter i sameie | 2 | 39 | 69 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | 1 772 820 | 1 828 888 | 1 916 000 | 1 970 000 |
| Netto finansposter | | -1 703 643 | -1 808 258 | -1 902 000 | -1 938 000 |
| Ordinært resultat før skatt | | 2 523 067 | -2 531 586 | 1 357 000 | 1 517 000 |
| Ordinært resultat | | 2 523 067 | -2 531 586 | 1 357 000 | 1 517 000 |
| Årets resultat | | 2 523 067 | -2 531 586 | 1 357 000 | 1 517 000 |

ÅRSOPPGJØR**Resultatregnskap**

| | Note | Regnskap 2006 | Regnskap 2005 | Budsjett 2006 | Budsjett 2007 |
|-------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Overføringer og disponeringer | | -2 523 067 | 2 531 586 | 0 | 0 |

| |
|-------------------|
| ÅRSOPPGJØR |
|-------------------|

| | | |
|----------------|------|------|
| Balanse | | |
| Note | 2006 | 2005 |

EIENDELER**Anleggsmidler****Immaterielle eiendeler:****Varige driftsmidler:**

| | | | |
|------------------------------|----|------------|------------|
| Tomter | 10 | 490 903 | 490 903 |
| Eiendom | 10 | 25 432 404 | 25 432 404 |
| Andel anleggsmidler i sameie | 2 | 44 571 | 56 334 |
| Andre driftsmidler | 10 | 256 432 | 0 |

Finansielle anleggsmidler:

| | | | |
|-------------------------|--|---------|---------|
| Øremerkede bankinnskudd | | 793 076 | 690 012 |
|-------------------------|--|---------|---------|

Sum anleggsmidler

| | | | |
|--|--|------------|------------|
| | | 27 017 387 | 26 669 653 |
|--|--|------------|------------|

Omløpsmidler

| | | | |
|------------------------|--|--------|--------|
| Leiligheter i eget eie | | 42 800 | 42 800 |
|------------------------|--|--------|--------|

Fordringer:

| | | | |
|------------------------------|--|-----------|-----------|
| Restanser felleskostnader | | 99 600 | 133 127 |
| Kundefordringer | | 68 738 | 66 210 |
| Fordringer på Usbl | | 3 034 858 | 3 222 812 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 3 412 |

Investeringer:

| | | | |
|-----------------------------|---|--------|--------|
| Andel omløpsmidler i sameie | 2 | 26 559 | 26 318 |
|-----------------------------|---|--------|--------|

Bankinnskudd og kontanter:

| | | | |
|-----------|--|-------|-------|
| Håndkasse | | 2 571 | 9 122 |
|-----------|--|-------|-------|

Sum omløpsmidler

| | | | |
|--|--|-----------|-----------|
| | | 3 275 126 | 3 503 801 |
|--|--|-----------|-----------|

Sum eiendeler

| | | | |
|--|--|------------|------------|
| | | 30 292 513 | 30 173 454 |
|--|--|------------|------------|

| |
|-------------------|
| ÅRSOPPGJØR |
|-------------------|

Balanse

| | Note | 2006 | 2005 |
|-------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt kapital: | | | |
| Andelskapital | | 13 700 | 13 700 |
| Sum innskutt egenkapital | | 13 700 | 13 700 |
| Opptjent egenkapital: | | | |
| Annen egenkapital | | -22 411 758 | -24 934 825 |
| Sum opptjent egenkapital | | -22 411 758 | -24 934 825 |
| Sum egenkapital | 12 | -22 398 058 | -24 921 125 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser: | | | |
| Langsiktig gjeld: | | | |
| Pantegjeld | 11 | 44 309 019 | 45 366 284 |
| Innskuddskapital | | 5 699 000 | 5 699 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 50 008 019 | 51 065 284 |
| Kortsiktig gjeld: | | | |
| Leverandørgjeld | | 479 991 | 481 459 |
| Skyldig off.myndigheter | | 3 202 | 3 167 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 199 358 | 3 544 668 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 682 552 | 4 029 295 |
| Sum gjeld | | 52 690 570 | 55 094 579 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 30 292 513 | 30 173 454 |

Oslo, 31.desember 2006/18. april 2007

Boligbyggelaget Usbl

Styret i KOLLEKTIVET BORETTSLAG:

Sindre Rikheim /s/
 Anne-Margrethe Sønneland /s/
 Tanja Bjarkøy /s/
 Trond Hagen /s/
 Gerd Sylvi Sellevold /s/

Lillevi Hopstad /s/
 Regnskapssjef

ÅRSOPPGJØR

Note: 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Endrede regnskapsprinsipper

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

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

Inngående balanse

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

Inntektsføring

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

ÅRSOPPGJØR

Note: 2 Andeler i driftssameie

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

Note: 3 Personalkostnader

Denne linjen inneholder lønn- og pensjonskostnader og arbeidsgiveravgift.
Antall årsverk sysselsatt 0,58%.

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

Note: 4 Revisjonshonorar

| | |
|--|------|
| Kostnadsførte revisjonshonorar utgjør (tall inkl. mva) | 7800 |
| Andre tjenester (tall inkl. mva) | 0 |

Note: 5 Andre honorarer

| | |
|----------------------------|---------------|
| Juridisk honorar | 72 577 |
| Teknisk honorar | 7 219 |
| Teknisk honorar Usbl | 10 781 |
| Sum andre honorarer | 90 577 |

Note: 6 Andre driftskostn. eiendom

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Andre driftskostnader, eiendom | 6 888 |
| Containerleie/tømming | 35 713 |
| Driftskostn. bil, traktor m.m. | 799 |
| Driftsmateriell | 1 411 |
| Heis alarm | 5 053 |
| Leie parkering | 505 040 |
| Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 2 426 |
| Matteleie | 29 415 |
| Møbler/utstyr etc. til felleslokaler | 3 467 |
| Nøkler, låser o.l. | 6 698 |
| Program- og opphavsrettskostn. | 163 222 |
| Renhold, sanitærartikler | 45 347 |
| Skadedyrtryddelse | 10 475 |
| Snømåking, strøing | 33 185 |
| Trappevask v/byrå | 203 250 |
| Verktøy og redskaper | 5 766 |
| Sum and. driftskostn. eiendom | 1 058 152 |

| |
|-------------------|
| ÅRSOPPGJØR |
|-------------------|

Note: 7 Driftskostn. adm.

| | |
|------------------------------|---------------|
| Aviser/tidsskrifter/faglit. | 650 |
| Internett | 7 308 |
| IT utstyr | 3 740 |
| Kontorrekvisita | 99 |
| Møter,div tillitsvalgte | 7 413 |
| Porto | 3 502 |
| Telefon/sentralbord | 5 213 |
| Trykksaker generelle | 5 240 |
| Sum driftskostn. adm. | 33 164 |

Note: 8 Rep. og vedlikehold

| | |
|--|-----------------|
| Andre vedlikeholdskostnader | 8 000 |
| Egenandel forsikring | 6 000 |
| Elektro | 53 465 |
| Fasade/Balkonger tilbakeført avsetning vdr. Veidekke | -1 000 000 |
| Heiser | 131 007 |
| Malararbeider | 4 530 |
| Parkeringsplasser og grøntanlegg | 132 253 |
| Snekkerarbeid | 34 638 |
| Vedlikeh.Teknisk anlegg | 15 255 |
| Vedlikehold utstyr | 4 258 |
| Vedlikehold vaskeri | 14 089 |
| VVS | 5 906 |
| Sum rep. og vedlikehold | -590 601 |

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

Note: 9 Andre kostnader

| | |
|------------------------------|---------------|
| Andre kostnader | 1 942 |
| Betalingskostnader | 4 059 |
| Fellesarrangement | 13 252 |
| Gaver | 2 000 |
| Kurs for tillitsvalgte i brl | 15 600 |
| Tomgangsleie | 14 640 |
| Sum andre kostnader | 51 493 |

ÅRSOPPGJØR

NOTE: 10 Andre anleggsmidler

| | Vaskemaskin Pw 6065 1 | Vaskemaskin Pw 6065 2 | Vaskemaskin Pw 6055 | Dusjkabinetter |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|
| Anskaffet år | 2006 | 2006 | 2006 | 2006 |
| Antatt levetid | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Opprinnelig kostpris | 0 | 0 | 0 | 0 |
| + nyanskaffet i året | 26 110 | 26 060 | 23 654 | 217 200 |
| - salg/utrangering til anskaffelseskost | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kostpris 31.12 | 26 110 | 26 060 | 23 654 | 217 200 |
| Samlet avskrivning 01.01 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| + avskrivninger i år | 3 481 | 3 040 | 4 731 | 25 340 |
| - avgang samlede avsk. på salg/utrangering | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Samlede avskrivninger per 31.12 | 3 481 | 3 040 | 4 731 | 25 340 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 22 629 | 23 020 | 18 923 | 191 860 |

| | Boligeiendommer | Tomter | Total |
|---|-------------------|----------------|-------------------|
| Anskaffet år | 1973 | 1973 | |
| Antatt levetid | | | |
| Opprinnelig kostpris | 25 432 404 | 490 903 | 25 923 307 |
| + nyanskaffet i året | 0 | 0 | 293 024 |
| - salg/utrangering til anskaffelseskost | 0 | 0 | 0 |
| Kostpris 31.12 | 25 432 404 | 490 903 | 26 216 331 |
| Samlet avskrivning 01.01 | 0 | 0 | 0 |
| + avskrivninger i år | 0 | 0 | 36 592 |
| - avgang samlede avsk. på salg/utrangering | 0 | 0 | 0 |
| Samlede avskrivninger per 31.12 | 0 | 0 | 36 592 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 25 432 404 | 490 903 | 26 179 739 |

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Boligselskapets avsetning av vedlikeholdsmidler er plassert under langsiktige poster, og ved vurdering av selskapets økonomiske situasjon må denne posten tas i betraktning.

Eiendommen

"Tomter" viser erverv av tomten.

"Boligeiendommer" viser opprinnelig kostpris for oppføring av boligbygg fra 1975.

Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Eiendom - Fellesanlegg

Andel anleggsmidler i Sameiet Hovseter Kabelnett.

ÅRSOPPGJØR

Opplysninger om boligselskapet

Boligselskapet er eier av tomten. Tomtens areal er 9.900 m²

Gnr. 31 Bnr. 330 - BYGGEÅR: 1975.

Skattetakst kr. 29.055.000,-

Forsikring

Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i "if..." skadeforsikring. Polise nr. 30617 21.

Borettsinnskuddet er en del av boligselskapets pantstillelser.

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 44 309 019,- sikret pant.

Eiendommens ligningsverdi pr. 31.12.2006 utgjør kr. 40 076 736,-

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2006 en bokført verdi på kr. 25 923 307,-.

Note: 11 Langsiktig gjeld

| Navn | Lånenr | % | Opptaks år | Lånebeløp | SaldoIB | Avdrag | SaldoUB |
|--------------------|--------|------|------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| DNB NOR HYPOTEK | 05776 | 3,95 | 2003 | 11 930 000 | 11 430 441 | 264 509 | 11 165 932 |
| Husbank | 58568 | 4,50 | 2003 | 30 355 000 | 29 144 777 | 552 607 | 28 592 170 |
| USBL | 80007 | 4,00 | 2005 | 5 000 000 | 5 000 000 | 449 083 | 4 550 917 |
| Sum | | | | 47 285 000 | 45 575 218 | 1 266 199 | 44 309 019 |

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

- 2003 Annuitetslån over 30 år. Det betales 12 terminer pr. år. Boligselskapet har valgt flytende rente. Renten er 3,95% fra 01.12.06.
- 2003 Utbedringslån over 30 år. Det betales 2 terminer pr. år. Boligselskapet har valgt fast rente 4,50 % for perioden 01.09.03 – 31.08.08.
- 2005 Annuitetslån over 11 år med første avdrag 30.06.06. Det betales 2 terminer pr. år. Renten er 4,00% fra 28.12.06. Lån i forbindelse med utskifting av rør.

Note: 12 Egenkapital

| | Innskutt EK | EK Annen | EK sum |
|------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| Egenkapital pr. 01.01 | 13 700 | - 24 934 825 | - 24 921 125 |
| Omarb inng.bal IB | | | |
| Andre endringer | | | |
| Årets resultat | | 2 523 067 | 2 523 067 |
| Egenkapital pr. 31.12 | 13 700 | - 22 411 758 | - 22 398 058 |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost.

ÅRSOPPGJØR

BUDSJETT 2007

Budsjettet for 2007 står i høyre tallkolonne på første side i regnskapet. Det er satt opp med utgangspunkt i det budsjett som ble vedtatt av styret sist høst. Endring

Innkrevde felleskostnader

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

Gevinst ved salg av eiendeler

Oppført beløp gjelder stipulert brutto inntekt ved salg av to andeler etter ombygging av en hybel.

Andel driftsinntekter i sameie

Her er budsjettert boligselskapets forventede andel av driftsinntekter i Sameiet Hovseter Kabelnett i 2007.

Personalkostnader

Lønnsutgifter til vaktmester og ekstrahjelp er beregnet økt med ca 2,5%. Det betales 14,1% arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettert iht forventet forbruk i 2007. Under denne posten belastes også kostnader til arbeidstøy, personforsikring m.m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i en økning på ca 2,5% i forhold til tidligere års bevilgede honorar.

Avskrivninger

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

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

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert uten økning i 2007.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert en økning på ca 4,0 % fra 01.07.2007, hvilket utgjør 2,5% på årsbasis.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Kontingent Usbl

Kontingenten er kr. 175,- pr. andel. Det er ikke budsjettert økning i 2007.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 5% i forsikringspremien for 2007. Forsikringspremie til Husleiefondet betales av Usbl.

ÅRSOPPGJØR

Energikostnader

Denne budsjettposten dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettert økt med ca 5,0 %.

Andre driftskostnader eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Reparasjoner og vedlikehold

Styrets vurdering av behovet for vedlikehold av eiendommen framkommer i budsjettet. Kr. 750.000,- av de budsjetterte kostnadene er estimerte kostnader til ombygging av en hybel til to andelsleiligheter. Avsetning til framtidig vedlikehold ligger også i denne posten, for 2007 er det budsjettert med en avsetning på kr. 1.000.000,-.

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 Sameiet Hovseter Kabelnett.

Finanskostnader / avdrag gjeld

For boligselskapets Husbanklån som har bundet rente er gjeldende rente lagt til grunn i budsjettet. Selskapets øvrige lån har flytende rente, og for disse er det budsjettert med et rentenivå på 4,5 % i 2007. Avdrag på lån vil kun framkomme som reduksjon av langsiktig gjeld i balansen. For 2007 forventes avdragene å utgjøre ca kr. 1.175.000,-.

Påkostninger

Iht regnskapsloven skal påkostninger aktiveres og vil derfor kun synliggjøres i balansen. Påkostninger er arbeider som fører formuesgjenstanden (bygninger m m) til en bedre stand eller til en annen stand enn den tidligere har vært i, selv om arbeidet ikke medfører noen verdiøkning på formuesgjenstanden. Det er ikke forventet at boligselskapet skal ha noen påkostninger i 2007.

Regulering av innbetaling til felleskostnader

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

Oslo den 31. desember 2006 / 3. april 2007

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Tove Johansen /s/
Regnskapskonsulent

Line Gulbrandsen /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 50
e-post: tove.johansen@usbl.no

Dir.tlf: 22 98 38 55
e-post: line.gulbrandsen@ubl.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. Sjøppel

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 (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. 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) Neker 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 tungtveiende 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer/balkonger.

(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 tvangsfullbyrdelseslovens 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) Stemmelikhet 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 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.

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.

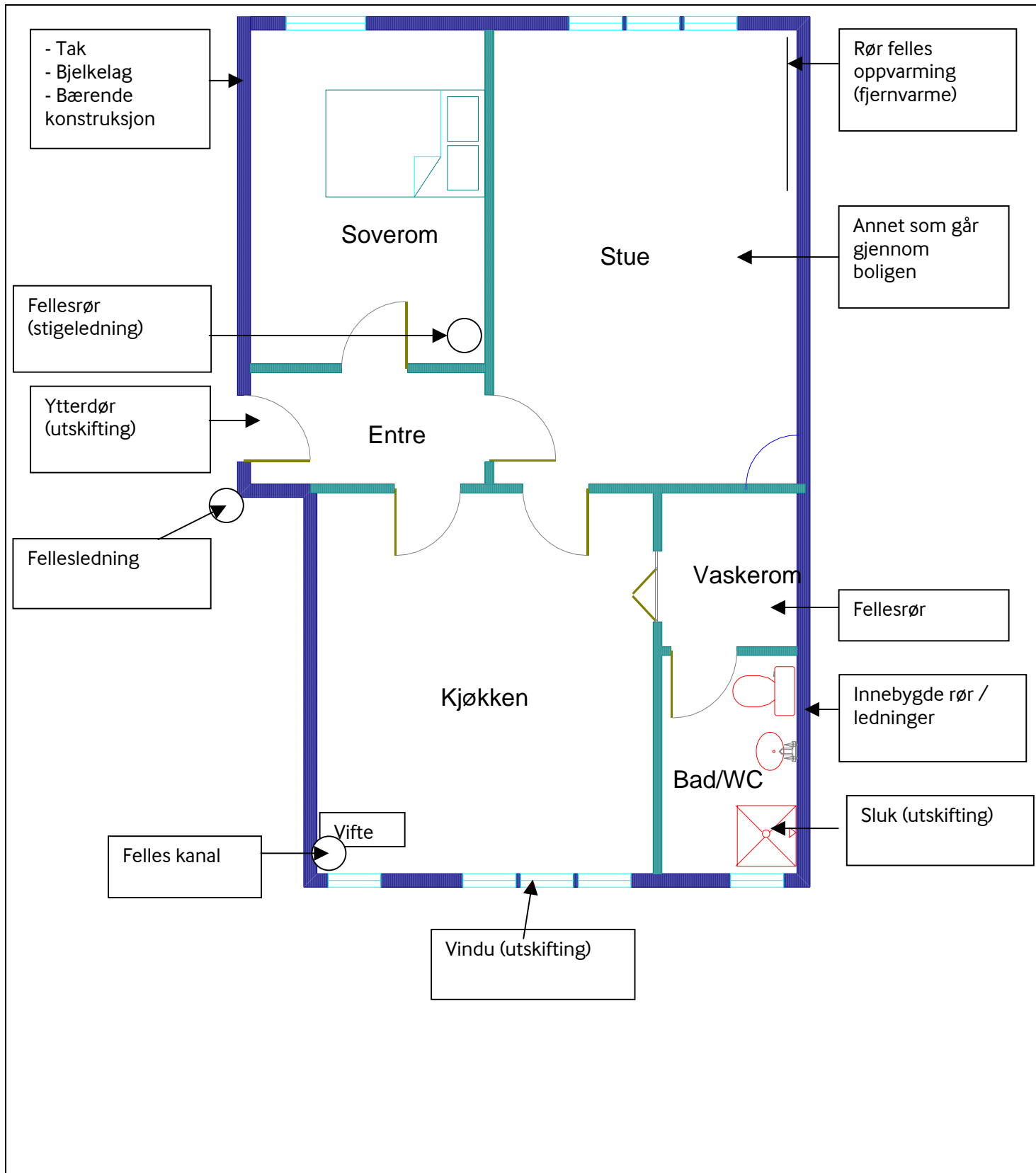
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

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

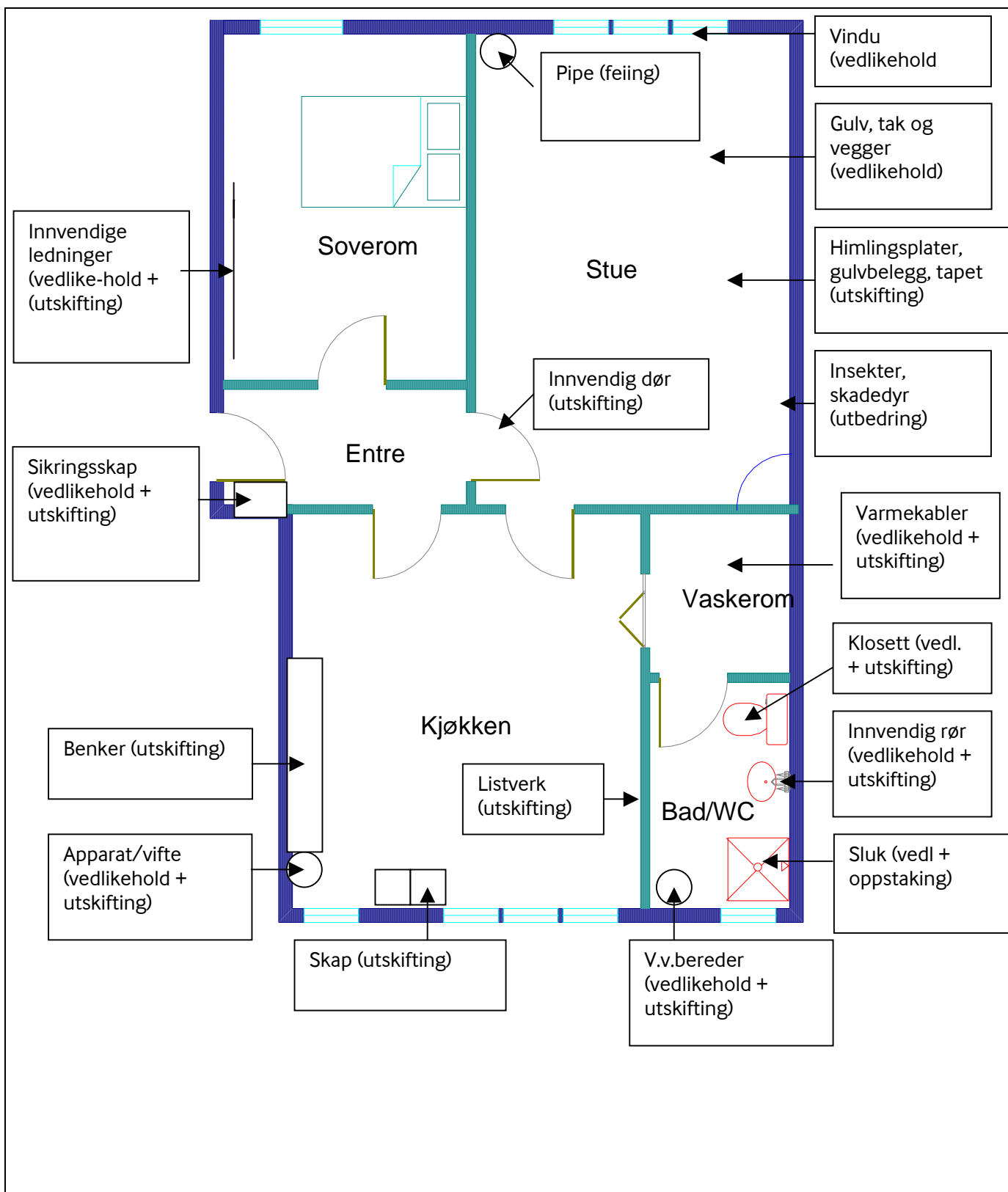
11-2 Forholdet til borettslovene

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



NAVNESEDDEL TIL GENERALFORSAMLINGEN

(leveres ved inngangen til møtelokalet)

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Andelseiers navn:

Borettslag:

Leilnr:

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte. Det er imidlertid kun en stemme pr andel. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen, kan du i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Ønsker du å benytte denne retten, må vedlagte fullmakt fylles og leveres ved inngangen til møtelokalet.

FULLMAKT

BRUK BLOKKBOKSTAVER.

Jeg, _____, er andelseier i leilighetsnr _____ i

Borettslaget _____

gir med dette _____ fullmakt til å møte

og stemme for meg på borettslagets generalforsamling den _____ 2007.

Oslo, den _____ 2007.

underskrift