

Innkalling 2012

til ordinært sameiermøte

Skøyen Terrasse Boligsameie



Torsdag 29. mars 2012 kl 18.30
på Skøyen seniorsenter, Skøyen Terrasse 1


For deg og ditt hjem

HUSORDENSREGLER

FOR

SKØYEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 8. april 2003. Korrigert 25. mars 2009.

1. Farten på tilkjøringsvei og i garasjen må ikke overskride 15 km/t av hensyn til sikkerheten. Motorkjøring på gangveier er kun tillatt ved av - og på - lessing. Bilvask foregår på oppmerket plass utenfor garasjeporten.
2. Søppelinnkastene brukes bare til forsvarlig, innpakket søppel. Antennelig avfall, glass og papir må kastes på henviste plasser (miljøstasjoner og containere). Avfall må ikke henstilles i garasje eller på andre steder, men kastes i container som utplasseres ved garasjeutkjørsel den første mandag - onsdag i hver måned året rundt. OBS: Det er kun avfall fra egen boenhet som kan kastes i den månedlige leide container.
3. Mellom klokken 23.00 og 06.00 må det vises særlig hensynsfullhet. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet. Høy musikk, bruk av vaskemaskin, høylytt tale på terrasser og oppussing på helligdager må unngås slik at beboere ikke forstyrres.
4. Musikk- og sangundervisning tillates etter avtale med styret og naboer.
5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
6. Teppebanking fra terrasser og balkonger er ikke tillatt.
7. Ved bruk av utegrill må det tas hensyn til naboene. Elektrisk – eller gassgrill anbefales.
8. Sykler parkeres i bod eller stativ og barnevogner settes der disse ikke er i veien.
9. Gjør trappevasken enkel for renholder ved å ikke ha for mye stående på ganggulvet.
10. Ved vasking av balkong må vannsøl til naboene under unngås. Avløpet fra renne må holdes rent.
11. Dyrehold må ikke være til ulempe for øvrige beboere. Båndtvangsreglene følges ved hundehold og beboeres katter må merkes.
12. Fuglemating fra terrasse/balkong/uteareal må skje på en slik måte at det ikke fører til mus- og rotteplager.
13. Det henstilles om at framleie av garasjeplass bare skjer til andre beboere innen sameiet.
14. Beboerne plikter å verne om blomster, trær, plener samt ytre anlegg som tilhører sameiet.
15. Henvendelser til styret i saker som anses å ha almen interesse skal skje skriftlig. For øvrig henvises det til oppgangskontakt, vedtekter, oppslag på tavler og www.skoyenterr.com.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er samtidig ansvarlig for at de overholdes av eventuelle leietakere og gjester.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til vårt gode bomiljø!

SKØYEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE – SAMEIERMØTET DEN 29. MARS 2012		SIDE	1 – 10
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2011		SIDE	11 – 14
REVISJONSBERETNING		SIDE	15 – 16
ÅRSREGNSKAP FOR 2011 M/NOTER / BUDSJETT 2012			
- Årsregnskap 2011 og budsjett 2012		SIDE	17 – 19
- Noter til regnskap 2011		SIDE	20 – 26
- Egenkapital	note 14	SIDE	26
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2012		SIDE	27 – 29
REGNSKAP SKØYEN VEST SØPPELSUG		SIDE	30 – 34
VEDTEKTER		SIDE	35 – 40

SKØYEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Det innkalles til ordinært sameiermøte i Skøyen Terrasse Boligsameie.

Tid og sted: Torsdag 29. mars 2012 kl 18.30 i Seniorcenterets lokaler, Skøyen Terrasse 1.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 seksjonseiere 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 2012

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

6. Valg

Oslo, den 14. mars 2012

SKØYEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

STYRET

VEDLAGTE NAVNESEDDEL FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære sameiermøte den 29. mars 2012:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2011 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2011 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2011, som viser et overskudd på kr 888 593,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2012

Budsjett for 2012 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på sameiermøtet.

Sak 5: Andre saker

5.1 Endring av husordensreglene
Forslag fra styret.

Nåværende tekst;

8. Sykler parkeres i bod eller stativ og barnevogner settes der disse ikke er i veien.

endres til:

8. Sykler parkeres i bod eller stativ.

Nåværende tekst;

9. Gjør trappevasken enkel for renholder ved å ikke ha for mye stående på ganggulvet.

endres til:

9. Av hensyn til brannforskrifter og rengjøring tillates det ikke å hensette noe i oppganger og på ganggulv. Unntak: Barnevogner kan hensettes på grunnplan under trapp eller på egnet sted hvor disse ikke er til hinder.

Styrets begrunnelse:

Det har vært anledning til "pynte opp" gangene med prydgjenstander. Dette har utviklet seg til at mange sameiere har utvidet sitt private område ut i gangene med skostativ, kommoder, paraplystativ m.m. **Selv etter henstillinger til de enkelte er det noen som standhaftig ikke tar hensyn oppfordringen om å rydde opp. Styret ser ingen annen måte å bli kvitt problemet på enn å forby enhver hensettelse av gjendstander i ganger og oppganger. Dette vil gjøre regjeringen lettere, at brannforskriftene blir overholdt og styrets arbeid enklere.**

5.2 Systemlåsene i sameiet skiftes

Forslag fra styret

Styrets begrunnelse er at låssystemet etter 29 års bruk begynner å bli slitt og i tillegg kan det files nøkler til nåværende "sikre" system hos mange detaljister. Det nye systemet skal ikke kunne kopieres utenom hos den leverandør som leverer systemet.

Kostnaden blir kr. 170.000.- med 3 nøkler til hver seksjon.

Det vises til budsjett.

5.3 Finansiering av vedlikehold

Forslag fra styret.

Den kraftige økning i andelen av fellesutgiftene for å finansiere prosjektene skissert i vedlikeholdsplanen, har for mange blitt en belastning. Styret har etter anmodning vurdert andre finansielle løsninger til nåværende ordning med et høyt fast bidrag til fellesutgiftene.

Styret har vurdert lånefinansiering, men har funnet at å ta opp lån for STB for å finansiere vedlikehold blir uforholdsmessig kostbart.

Et 3dje alternativ er å innkalle kapital fra sameierne ved en engangsinnbetaling og dermed kunne redusere de faste innbetalingene. Den enkelte sameier kan da finansiere dette innskuddet etter eget godtbefinnende.

Styret har samlet seg om følgende forslag til vedtak:

Ny kapital tilsvarende kr. 350,- pr kvadratmeter av hver seksjon innbetales som grunnlag for fond til vedlikehold. Innbetalingene til fellesutgiftene reduseres med 20% fra 2012 nivået pr. 1.7.2012. Kapitalinnhenting forfaller til innbetaling 20.7.2012.

5.4 Brev fra beboere om saker som ønskes behandlet på årsmøtet 2012

En gruppe beboere ba i november 2011 styret om et orienteringsmøte grunnet behov for en grundigere redegjørelse fra styret knyttet til kravet om to ekstraordinære innbetalinger i 2011, samt uklarhet omkring nivået for husleieøkningen i 2012. Møtet ble avholdt 22. november 2011.

Gruppen fant ikke styrets redegjørelse tilfredsstillende, noe som fremkom klart på møtet.

Etter et forslag fra salen gikk styret med på å ha en dialog med en av gruppens representanter for derigjennom å imøtekomme behovet for en grundigere

redegjørelse og eventuelt utveksle konstruktive tanker knyttet til den økonomiske situasjonen sameiet nå befinner seg i. Styret har ikke fulgt opp dette.

For å få en juridisk vurdering av lovligheten av en husleieøkning på 57,5 % fra ett års ordinære husleienivå til et annet, slik STBs budsjett 2011-2021 legger opp til, har gruppen søkt bistand hos advokat Wilhelm Klose. Advokat Klose har spesiell kompetanse innen husleierett. Hans konklusjon er at en så vidt stor husleieøkning (57,5 %) uten vedtak, ikke er forenlig hverken med sameiets vedtekter eller eierseksjonsloven.

På orienteringsmøtet 22. november presiserte styret at sameiere som ønsket å endre vedtak besluttet av styret eller sameiet i tidligere årsmøter, må følge de formelle beslutningsregler som er nedtegnet i STBs vedtekter. Dette for å unngå særbehandling. Vedtektene regulerer forholdet mellom sameiets styre og beboere til enhver tid, og viser til at det er årsmøtet (ordinært eller ekstraordinært) beboerne skal benytte seg av.

Beboergruppen, som har støtte av 22 sameiere, krever derfor følgende 3 saker tatt opp til avstemning på STBs ordinære sameiermøte 29. mars 2012:

Sak 1: Sameiermøtet 2012 pålegger styret å legge fram forslag til en revidert "STBs vedlikeholdsplan for 2011 – 2021", inkludert tilfredsstillende underlagsmateriale, basert på faktiske forhold.

Sak 2: Sameiermøtet 2012 pålegger styret å utrede ulike finansieringsmodeller som alternativ til styrets forslag om avsetning/oppbygging av et vedlikeholdsfond.

Sak 3: Enhver husleieøkning i STB for året 2012, som overstiger 5 % av ordinært husleienivå (dvs. ordinært 2011 nivå + 5 %), skal tas opp til særskilt avstemning på sameiermøtet 2012 for å være gyldig.

På de følgende sider vil det gis en mer inngående argumentasjon for de tre sakene beboergruppen ønsker fremmet.

- 1. Behov for revidert tallmateriale i STBs vedlikeholdsplan for 2011-2021.**
- 2. Krav om utredning av ulike finansieringsmodeller som alternativ til avsetning/oppbygging av et vedlikeholdsfond.**
- 3. Lovligheten av en generell husleieøkning ut over 5 % - uten formelt vedtak.**

1. Behov for revidert tallmateriale i STBs vedlikeholdsplan for 2011-2021.

I vedlikeholdsplanen fremlagt av styret på STBs årsmøte 2011 ser man for seg at sameiet skal investere ca. 16 millioner NOK i vedlikehold (takflater, VVS, heiser mm) i de neste 10 år. Det følger av STBs vedtekter § 3-6, ledd 2 at styret har plikt til å gjøre avsetninger til fremtidig vedlikehold. På informasjonsmøtet i november 2011 forklarte styret seg om de ulike postene. Det ble fremhevet at vedlikeholdsplanen (nødvendigvis) må sees som et styringsverktøy. Nye behov kan dukke opp – vaktmesteren kan reparere gammelt osv. Samtidig ligger det klare føringer i vedlikeholdsplanen som både styret og sameierne må forholde seg til.

Beboergruppen ønsker derfor at styret og USBL legger frem et grundigere dokumentert bakgrunnsmateriale for de ulike postene i den 10-årige vedlikeholdsplanen. Man kunne tenke seg konkurrerende tilbud på større arbeider, eksempelvis for vedlikeholdsplanens post 3.3 – takflater, samt en vurdering av

eventuell kostnadsinnsparing ved å få tatt flere tak av gangen (innsparing av opp/nedrigging, administrative kostnader mm.)

På orienteringsmøtet fremkom det at posten 3.7 heiser, i planen budsjettet med 2,8 millioner, ikke lenger blir aktuell i inneværende 10-årsperiode. Dette bør det justeres for.

Konklusjon:

Styret pålegges å revidere "STBs vedlikeholdsplan for 2011 – 2021" i samsvar med de faktiske forhold, samt sørge for et bedre dokumentert underlagsmateriale.

2. Krav om utredning av ulike finansieringsmodeller som alternativ til styrets forslag til avsetning/oppbygging av et vedlikeholdsfond.

Som nevnt under punkt 1 har styret plikt til å gjøre avsetninger til fremtidig vedlikehold. Beboergruppen støtter styrets vurdering om at en husleieøkning i 2012 var nødvendig, dog ikke i den størrelsesorden styret legger opp til. Økte driftskostnader alene gjør en økning påkrevet og styret har anledning til å øke husleien basert på dette. Problemet med husleieøkningen oppstår når den skjer i kombinasjon med oppbygging av et vedlikeholdsfond.

Det er allerede kjent at dagens husleienivå fører med seg en avsetning av kapital per år for å møte fremtidige vedlikeholdskostnader. I rådføring med juridisk ekspertise fremkommer det av loven (eierseksjonslovens § 30) at eventuell avsetning av kapital som går ut over en årlig husleieøkning på 5 %, ikke kan pålegges sameierne uten at et sameiermøte har vedtatt at det skal avsettes midler til et vedlikeholdsfond. Forholdet reguleres også i STBs vedtekter § 3-2.

På orienteringsmøtet i november ble flere alternative finansieringsmodeller diskutert. Lånefinansiering ble nevnt. Dette ble avvist av styret og av flere tilstedeværende sameiere. Begrunnelse: lånefinansiering blir alltid det dyreste. På den annen side var det mange fremmøtte sameiere som stilte seg positive til en lånefinansiering.

Beboergruppen oppfordrer derfor styret og USBL til å legge frem en vurdering av kostnadene forbundet med lånefinansiering av større oppgaver. Som eksempel kan nevnes reparasjon av de resterende ytre takflatene. Det vil være fordelaktig å tilby dette som ett større prosjekt. På denne måten øker trolig sjansen for flere tilbydere og en priskonkurranse mellom disse, noe som igjen bidrar til lavere priser for STB og mindre lån. En total vurdering av kostnadene på forhånd, kombinert med en helhetlig prosjektgjennomføring, kan bidra til at STB vet hva som må foreligge av nødvendig kapital fra dag 1, og man får arbeidene gjort samlet. I denne sammenheng er det viktig å vurdere eventuelle renteutgifter i forhold til innsparing av rigging, administrative kostnader osv., vurdert mot kostnadene dersom mange, mindre enkelt- prosjekter foretas over lengre tid. En lånefinansiering over 30 år, som regnes som levetid for bygningsmasse, er også mer rettfærdig for nye beboere.

Andre finansieringsmodeller bør også utredes. På orienteringsmøtet ble nevnt en modell med en todeling av husleien. En del øremerket drift, som alle måtte betale inn, og en del som kunne være lånefinansiert for dem som ønsket det, og som var øremerket vedlikeholdsfondet. Andre boligsameier har ulike tilbud/modeller her. USBL burde kunne være styret behjelpelig med å utrede dette. Husk at renteutgifter i så fall vil være fradragsberettiget for den enkelte sameier.

En annen modell som ble nevnt og som kunne vurderes nærmere, er et såkalt "rammelån".

Et rammelån åpner for at sameiet ikke trenger å låne penger før oppgraderingsbehovet faktisk er tilstede. Renter og avdrag løper fra den dagen sameiet eventuelt velger "å trekke på rammen".

Ytterligere en modell er å foreta en grundig gjennomgang av hvilke oppgraderingsbehov som er mest prekære i sameiet og få priset disse. Deretter kan oppgraderinger foregå i etapper og husleien tilpasses etter denne utviklingen. Slik unngås lån med tilhørende renter i lengst mulig grad. En kombinasjon med rammelån/lån kan kanskje være en mulighet. Siste modellforslag er mer krevende og bør vurderes opp mot om sameiet/styret har kapasitet til å følge opp en slik fremgangsmåte.

Konklusjon:

Sameiermøtet 2012 pålegger styret å utrede ulike finansieringsmodeller som alternativ til styrets forslag om avsetning/oppbygging av et vedlikeholdsfond.

3. Lovligheten av en generell husleieøkning ut over 5 % - uten forutgående vedtak på et sameiermøte.

Da gruppen i november 2011 henvendte seg til styret og ba om en utdypende diskusjon om budsjettet for 2012, var hensikten ikke å argumentere mot det faktum at vi som beboere i STB må være forberedte på økte kostnader. Betydelige økte driftskostnader, samt det faktum at sameiets egenkapital var oppbrukt per mars 2011, ga signaler om nødvendigheten av både en generell husleieøkning og behov for å bygge opp en buffer.

I styrets STB Budsjett 2011- 2021 ble det lagt opp til en betydelig økning av sameiets kostnader og inntekter. Budsjettet ble presentert på et regneark kort før den offisielle åpningen av årsmøte 2011. Det ble ikke gitt forklaringer eller utdypet nærmere hva som lå bak tallene.

Det var således vanskelig for den enkelte sameier å sette seg inn i budsjettets innhold der og da. Budsjettet for 2011 ble så, som sedvanlig, "tatt til orientering". Denne praksisen, samt at regnskap for foregående år ikke kommer beboere i hende før etter innspillfristen, jfr. vedtektenes §2 -1, gjør det umulig for sameierne å legge frem saker til årsmøtet knyttet til regnskap. Først flere måneder senere ble budsjettforslaget sendt ut til sameierne og da sammen med referat fra årsmøtet.

Mange sameiere har overfor beboergruppen gitt uttrykk for frustrasjon over at styret ikke på et tidligere tidspunkt informerte om sameiets vanskelige økonomiske situasjon. En 57,5 % økning av husleien i 2012, med påfølgende 5 % økning de kommende år, slik langtidsplanen legger opp til, vil i 2017 gi en fordobling av husleien i forhold til 2011-nivå. Dette rammer sameiere med stram økonomi, det være seg enslige, pensjonister eller yngre mennesker med boliglån. Vi ønsker vel at STB skal være et godt, trygt og forutsigbart sted å bo for alle grupper sameiere.

De formelle innvendingene mot husleieøkningen er imidlertid mer tungtveiende. En slik generell husleieøkning (57,5 %), som styret har lagt opp til, og som både skal dekke økte driftskostnader og avsetning til et vedlikeholdsfond, kan ikke pålegges sameierne uten at dette er forelagt et sameiermøte og vedtatt der. Denne konklusjonen støttes av vår advokat Wilhelm Klose.

Av eierseksjonsloven § 30 fremgår det at:.. *tiltak som har sammenheng med sameiernes bo-og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne*

på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene, skal dette besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall ”. STBs vedtekter §3-1 og § 3-2 regulerer de samme forhold. Her heter det i § 3-1 at styret kun kan fatte vedtak om eiendommens drift og vedlikehold som er budsjettet og som det i regnskapsåret er dekning for. Hvis – det siteres: ”arbeidet er større enn dette og krever ekstraordinære innbetalinger fra sameierne før neste ordinære sameiermøte, kan styret ikke forplikte sameiet før arbeidet er godkjent på et ekstraordinært sameiermøte”. I § 3-2 heter det: ”En nyanskaffelse som utgjør mer enn 5 % av årets budsjetterte kostnader til drift og vedlikehold skal forelegges et sameiermøte”. Det er sameiets vedtekter som er styrende så fremt disse ikke bryter med eierseksjonsloven, hvilket de ikke gjør i dette tilfellet.

Konklusjon:

STBs pålagte husleieøkning på 57,5 % fra ordinært 2011 nivå, med virkning fra 2012, er ugyldig i henhold til lov og vedtekter, da dette ikke er vedtatt av et sameiermøte/ekstraordinært sameiermøte.

Til slutt vil beboergruppen benytte anledningen til å understreke at STB er et fint sameie å bo i. De fleste STB beboere trives godt og et hyggelig sameie er et gode i seg selv som er viktig å ta vare på. Styret gjør helt sikkert sitt beste for å oppnå dette og skal ha honnør for mange ting som har blitt gjort opp igjennom årene. Et godt eksempel som kan trekkes frem er det arbeidet styret, i samarbeid med vaktmester, har nedlagt for at våre utearealer skal fremstå som velstelte og pene.

Sameiere i STB, Oslo, 7. mars 2012

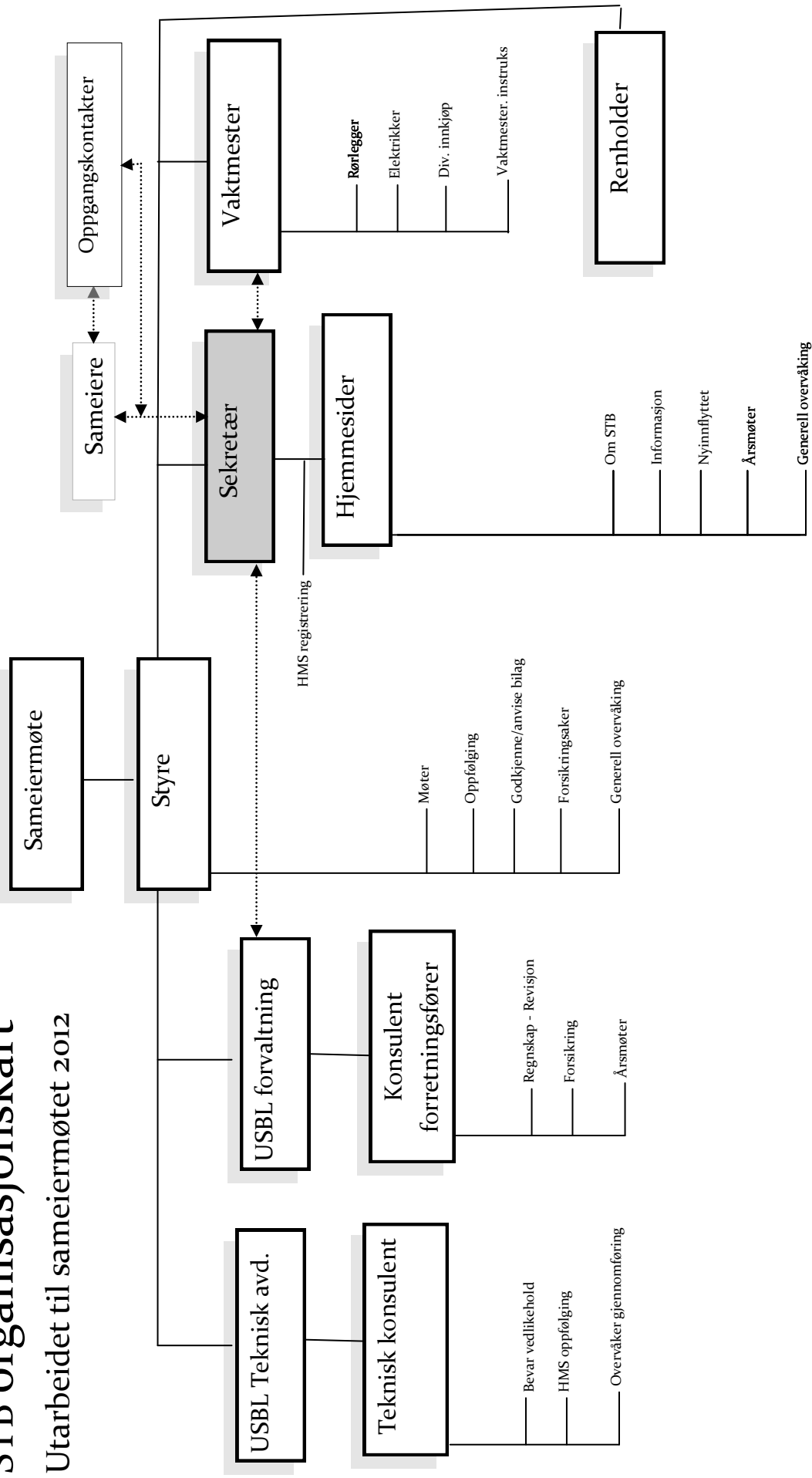
Bjørn-O. Andresen /s/ Ellen Berg /s/ Ole-A. Braathen /s/ Berit Børresen /s/ Lillemor Fossheim /s/ Øyvind Frøhoel /s/ Bjørg Gaathaug & Håvard Hognestad /s/ Bjørg & John Haug /s/ Beate Krogstad /s/ John Midttømme /s/ Hans J. Motzfeldt /s/ Fredrik & Ellen J. Motzfeldt /s/ Evy Nansen /s/ Eivind Nes /s/ Knut Ola Nytnun /s/ Aasne Vaagen Riendeau /s/ Kristin Selnes /s/ Astrid Svenneby /s/ Marit Svenggaard /s/ Kristin Talleraas /s/ Odd P. Tamburstuen /s/ Birgitte C. Throndsen /s/

- 5.5 Styret orienterer om mulig lønsning for hvorledes fremtidige styret kan organisere styrearbeidet så oppgavene ikke blir tunge og belastende for sameiere som er i fullt arbeid.

Se vedlagte organisasjonskart på neste side.

STB organisasjonskart

Utarbeidet til sameiermøtet 2012



↕ Kommunikasjonslinjer

5.6 Vurdering av å ansette en profesjonell styreleder fra 2013/2014
Forslag fra Ole-Anders Braathen og Bjørn-Olaf Andersen

I de senere år har det blitt stadig vanskeligere å finne aktuelle kandidater til vervet som styreleder i Skøyen Terrasse Boligsameie (STB). Utdfordringene for STB blir stadig større med behov for flere omfattende oppussingsarbeider og en vanskelig økonomisk situasjon.

Mye av arbeidet som styreleder må i tillegg utføres på dagtid, og dette gjør det vanskelig for personer i vanlig arbeid å påta seg dette vervet. Det er derfor all grunn til å frykte at det vil bli vanskelig å finne egnede kandidater til vervet som styreleder i framtida.

Vi mener derfor at tida nå er moden for å vurdere å ansette en profesjonell styreleder. Dette vil løse problemet med å fylle dette vervet, og vil kunne gi en mer effektiv og profesjonell drift av sameiet og på den måten bidra til reduserte kostnader. Vi vet at det er flere sameier i samme situasjon som oss, som har ansatt en profesjonell styreleder og er fornøyd med resultatet.

Vi fremmer derfor følgende forslag:

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie skal før /årsmøte i 2013 utrede muligheten for å ansette en profesjonell styreleder i STB og gjennomføre en prosess slik at det er mulig å velge en profesjonell styreleder i samme møte.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling følger på neste side.

- 6.1 Valg av 1 medlem til styret.
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 6.3 Valg av valgkomité.

Valgkomiteens innstilling til styrerepresentanter og valgkomité 2012.

Styrets sammensetning 2011:

Leder	Per Randby	Skøyen Terrasse 33, 0276 OSLO
Styremedlem	Wenche Holbye	Skøyen Terrasse 33, 0276 OSLO
Styremedlem	Tore Strand	Skøyen Terrasse 40, 0276 OSLO
Varamedlem	Jan Wessel	Skøyen Terrasse 40, 0276 OSLO
Varamedlem	Mona Sanden Olivier	Skøyen Terrasse 38, 0276 OSLO
Varamedlem	Per A. Christiansen	Skøyen Terrasse 30, 0276 OSLO

På valg:

Styremedlem	Wenche Holbye	Stiller til gjenvalg
Varamedlem	Jan Wessel	Stiller til gjenvalg

Varamedlem	Per A. Christiansen	Ønsker ikke gjenvalg
------------	---------------------	----------------------

Som ny varamann til styret har valgkomiteen innstilt:

Hans Joachim Motzfeldt, Skøyen Terrasse 40, 0276 OSLO

Valgkomité: Stiller til gjenvalg

Oslo, 2. mars 2012

Renee Ragle
Sig

Lillemor Fosheim
Sig

Evy Nansen
Sig

Skøyen Terrasse Boligsameie**ÅRSMELDING 2011**

Styret har etter sameiermøte 2011 bestått av følgende representanter:

	<i>Navn</i>	<i>Adr.</i>
Leder	Per Randby	Skøyen Terrasse 33, 0276 OSLO
Styremedlem	Wenche Holbye	Skøyen Terrasse 33, 0276 OSLO
Styremedlem	Tore Strand	Skøyen Terrasse 40, 0276 OSLO
Varamedlem	Jan Wessel	Skøyen Terrasse 40, 0276 OSLO
Varamedlem	Mona Sanden Olivier	Skøyen Terrasse 38, 0276 OSLO
Varamedlem	Per A. Christiansen	Skøyen Terrasse 30, 0276 OSLO

Styreleder er Sameiets representant i Skøyen Vest Sjøppelsug og forsikringskontakt.

Sameiets styre består av 1 kvinne og 2 menn. Varamedlemmene til styret består av 1 kvinner og 2 menn. Sameiet har 1 vaktmester ansatt i full stilling og 1 renholder ansatt på deltid som tilsvarer 1,44 ansatte. Innleid hjelp i perioden utgjør 0,12 årsverk. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelse av leiligheter:

6 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Fremleie:

Totalt 6 leiligheter bruksoverlatt pr 31.12.2011.

Juridiske sameiere:

Selskapet har pr 31.12.2011, ingen juridiske sameiere.

Virksomhetens art:

Sameiet 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 979 118 279. Det er 114 leiligheter og ingen næringslokaler i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, Postboks 8944 Youngstorget. 0028 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: 3062107. Forsikringssum er kr. 456 523 000.-.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styreleder.

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 888 593,-. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandling på sameiermøtet.

Styret foreslår at overskuddet

føres mot egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

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

Styrets arbeid:

Det sittende styret har i denne perioden hatt 7 styremøter og behandlet 47 styresaker.

I perioden er det, utover ordinært styrehonorar, ikke utbetalt godtgjørelser til styrets medlemmer.

Styret har arbeidet med følgende saker i året som gikk:

- Utført vedlikeholdsarbeid i perioden

En rekke skader i bygningsmassen ble også i 2011 utbedret. Arbeidet vil fortsette i 2012.

- Grøntanlegg/Fellesområder

Oppgradering av fellesområdene er stort sett gjennomført etter planene som ble vedtatt på Årsmøtet 2010. Noen mindre arbeider ble gjennomført i 2011.

-Sentralvarmeanlegget

Luftseparatoren som fjerner luften i alt inngående vann sentralvarmeanlegget har fungert etter forutsetningen. Det oppsto et problem i høst som man mente kunne spores til luftseparatoren, men feilen skyldtes et vannfilter som lå foran inntaket til luftseparatoren.

-VVS

Vi har hatt flere lekkasjer som i hovedsak skyldes elde. Videre utbedringsarbeider vil fortsette i 2012.

-Søppelsuget

Søppelsuget har i en periode i 2012 fungert tilfredsstillende. Det synes som det er mulig å drifte anlegget automatisk. Noe servicearbeid i tilknytning til STBs andel av søppelsuget må pålegges vår vaktmester.

De store utgiftene som har vært knyttet til søppelsuget de siste årene har kuliminert.

Fremover forventes at STBs utgifter kun vil utgjøre sameiets andel av driftsutgiftene uten behov for videre investeringer.

-Garasjeport

Garasjeporten har fungert etter forutsetningen.

- Dugnad / Fellesarrangement

Dugnaden ble gjennomført før 17.mai. Det var godt oppmøte, og arbeidsinnsatsen var bra. Dugnaden må ansees å være et sosialt element som det er viktig å ivareta.

Tenningen av "juletree" i atriet ble behørig markert 1ste søndag i advent med mange fremmøtte. Det var godteposer m.m. til barna. Alle fikk julegløgg og mye godt å bite i.

-Heisene

Heisen i nr. 38 var planlagt oppgradert. Før prosjektet ble igangsatt fikk USBLs tekniske avdeling i oppdrag å innhente uavhengig ekspertise for å vurdere nødvendigheten av utskiftning av styresystemene. Etter inspeksjon av heisene og generell vurdering av disse ble vi forsikret om at heisene kan gå i mange år og at reservedeler vil forefinnes.

-Brannsikkerhet

Ved årsskiftet hadde 84 seksjoner benyttet seg av tilbud om installasjon av jordfeilautomater og overspenningsvern. Seksjonseiere som fremdeles har skrusikringer bør være oppmerksom på at ansvaret for brann på grunn feil i det elektriske anlegget tilknyttet seksjonen, er seksjonseiers ansvar.

Det er formidlet nytt tilbud (til fjorårets pris) til seksjonseiere som har vært avventende med utskiftning av skrusikringer i sikringsskapet.

-Nøkler og låser

Da styret ble kjent med at STBs systemnøkler kan files hos en rekke detaljister i tillegg til at våre låser er slitte og nærmest utskiftingsklare, har styret innhentet tilbud på nytt nøkkel-/låssystem. Dette fremmes for årsmøte som egen sak.

-Styreorganisering og arbeid

Etter gjennomgang av styrets arbeidsbelastning vil styrets syn på fremtidig arbeidsform presenteres på årsmøtet.

-Hjemmesider

Våre hjemmesider i fornyet utgave skal fungere innen årsmøtet 2012.

-Budsjett – Økonomi - Vedlikeholdsplan

Gjennom året har det vært ulike reaksjoner på den kraftige økningen i tilskuddet til fellesutgiftene med den økte belastning dette har blitt for den enkelte sameier.

Når styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan er det for å synliggjøre behovet for fornyelse og relatere dette til det økonomiske aspektet ved gjennomføringen.

Det er viktig å presisere at vedlikeholdsplanen i prinsippet er et likviditetsbudsjett som viser hvilke inntekter man har behov for dersom man ønsker å gjennomføre øremerkede prosjekter. Prosjektene betydning kan diskuteres, tidsrammen for gjennomføringen er fleksibel.

Sameierne bestemmer til enhver tid gjennom sameiermøtene veien frem. Et valgt styre vil fremme saker som det mener er viktig for sameiet på kort og lang sikt.

Vedlikeholdsplanen for 2011-2021 består av 3 hovedprosjekter som må gjennomføres i tiden fremover.

Etter at heisene er blitt 'friskmeldt' er prosjektet med utskifting av kaldt-og varmtvannsstigerørene det mest kritiske med planlagt start i 2013.

Videre utskifting av stoppekraner som ble startet i 2011 vil fortsette i 2012.

Takene er i planen gitt lav prioritet. Imidlertid vil fornying av taket på nr. 39 fremskyndes til i 2012 på grunn av lekkasje.

Grunnlaget for langtidsplanen er derfor endret.

Forskyvningene i gjennomføringen av prosjektene endrer ikke det faktum at sameiet trenger kapital til gjennomføringen av disse. Styret er av den oppfatning at å lånefinansiere de planlagte prosjektene fordyrer disse vesentlig og vil derfor ikke anbefale denne finansieringsformen.

Sameiernes bidrag til fellesutgiftene vil fortsatt være basis for den gode likviditeten sameiet trenger for å kunne gjennomføre våre fremtidige vedlikeholdsoppgaver og nødvendige investeringer på best mulig måte.

Oslo, 2. mars 2012.

Skøyen Terrasse Boligsameie

Per Randby /s/
Styreleder

Tore Strand /s/
Styremedlem

Wenche Holbye /s/
Styremedlem



Til sameiermøtet i
Skøyen Terrasse Boligsameie

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyen Terrasse Boligsameie som viser et overskudd på kr 888 593. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 14.mars 2012
BDO AS



Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2011 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 983 196	3 995 256	5 994 000	6 293 000
Andre driftsinntekter	2	7 740	5 057	0	500 000
Sum driftsinntekter		5 990 936	4 000 313	5 994 000	6 793 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	810 149	735 266	750 000	768 000
Styrehonorar	4	145 000	145 000	145 000	145 000
Avskrivninger	11	17 600	13 733	20 000	20 000
Revisjonshonorar	5	8 618	8 888	10 000	9 000
Forretningsførerhonorar		122 787	120 968	140 000	126 000
Andre honorar	6	48 587	24 232	23 000	50 000
Forsikringspremier		285 840	270 994	284 000	306 000
Energikostnader		1 101 092	1 333 284	1 100 000	1 200 000
Kommunale avgifter		527 035	485 182	559 000	480 000
Andre driftskostnader eiendom	7	1 368 898	1 149 847	1 253 000	949 000
Driftskostnader administrasjon	8	31 056	26 851	30 000	30 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	626 129	1 436 537	998 000	1 487 000
Andre kostnader	10	17 769	6 579	14 000	15 000
Sum driftskostnader		5 110 560	5 757 360	5 326 000	5 585 000
Driftsresultat		880 376	-1 757 047	668 000	1 208 000
Finansposter					
Renteinntekter		8 217	31 917	33 000	20 000
Rentekostnader		0	-1 023	-1 000	-1 000
Netto finansposter		8 217	30 894	32 000	19 000
Årets resultat		888 593	-1 726 152	700 000	1 227 000
Overføringer og disponeringer					
Overført sameiekapital		888 593	-1 726 152	0	0
SUM OVERFØRINGER		888 593	-1 726 152	0	0

Balanse 2011 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2011	2010
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	11	144 666	162 267
Sum anleggsmidler		144 666	162 267
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		-45	22 868
Kundefordringer		104 084	60
Fordringer på Usbl		7 680	10 500
Anedel kortsiktige fordr i Skøyen Vest Søllesug	12	110 236	357 110
Andre kortsiktige fordringer		403 458	602 014
Innestående bank		614 026	539 460
Sum omløpsmidler		1 239 440	1 532 011
SUM EIENDELER		1 384 106	1 694 278

Balanse 2011 Skøyen Terrasse Boligsameie

	Note	2011	2010
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		636 610	-251 983
Sum opptjent egenkapital		636 610	-251 983
Sum egenkapital	14	636 610	-251 983
Gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		125 621	218 304
Leverandørgjeld		335 442	594 150
Skyldig off. myndigheter		53 240	50 023
Andel kortsiktig gjeld i sameie	12	110 236	357 110
Annen kortsiktig gjeld	13	122 958	726 674
Sum kortsiktig gjeld		747 496	1 946 261
Sum gjeld		747 496	1 946 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 384 106	1 694 278

Sted: _____

Dato: _____

Per Randby
Leder

Tore Strand
Styremedlem

Wenche Holbye
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2011	2010
3800 Innkrevde felleskostnader	1 987 940	0
3807 Innbetalt fra sameiere/andelseiere	3 995 256	3 995 256
Sum	5 983 196	3 995 256

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2011	2010
3990 Andre driftsinntekter	7 740	5 057
Sum	7 740	5 057

Note 3 - Personalkostnader

	2011	2010
5100 Fast lønn til ansatte - fra lønnssystemet	447 042	429 146
5102 Overtid - fra lønnssystemet	30 827	19 403
5120 Timelønn - fra lønnssystemet	35 699	44 676
5129 Annen lønn - fra lønnssystemet	72 450	58 050
5150 Påløpne feriepenger - fra lønnssystemet	80 150	75 146
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	0	3 619
5212 El. komm.tj. (s-pliktig) - fra lønnssystemet	0	4 000
5280 Andre fordeler arbeidsforhold innberetning - fra l	4 000	0
5290 Motkonto for gruppe 52 - fra lønnssystemet	-4 000	0
5292 Fri telefon lønnsinnberetning	0	-7 619
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	106 885	98 739
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	11 301	10 596
5635 Yrkesskadeforsikring	2 760	2 693
5752 Trekk egenandel pensjonskostnad - fra lønnssysteme	-3 641	-3 517
5753 Tjenestepensjon (OTP)	26 676	0
5965 Arbeidstøy	0	335
Sum	810 149	735 266

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,44

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Boligsameie pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne loven.

Note 4 - Styrehonorar

	2011	2010
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønssystemet	145 000	145 000
Sum	145 000	145 000

Note 5 - Revisjonshonorar

	2011	2010
6700 Revisjonshonorar	8 618	8 888
Sum	8 618	8 888

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 6 - Andre honorar

	2011	2010
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 775	14 349
6716 Honorarkostnader øvrige	0	2 444
6731 Teknisk honorar Usbl	27 813	7 439
Sum	48 587	24 232

Note 7 - Andre driftskostnader eiendom

	2011	2010
6315 Faste kostnader servicesentraler	98 129	94 719
6340 Heis alarm	4 972	4 253
6360 Renhold, sanitærartikler	0	730
6362 Skadedyrutryddelse	348	0
6363 Sjøppelsug	607 278	420 358
6391 Snømåking, strøing	17 003	0
6392 Containerleie/tømming	64 671	64 061
6400 Leie av maskiner	2 900	0
6460 Matteleie	64 897	53 521
6500 Verktøy og redskaper	9 203	41 654
6542 Møbler/utstyr etc. til felleslokaler	0	1 820
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 498	792
6551 Nøkler, låser o.l.	3 091	632
6552 Driftsmateriell	2 953	443
6750 Vakthold	78 630	45 274
6951 Avgifter TV/ Bredbånd	398 567	373 259
7020 Vedlikehold bil/arb.maskiner	0	39 510
7070 Driftskostn. bil, traktor m.m.	5 251	8 822
7071 Driftskostnader bil	1 507	0
Sum	1 368 898	1 149 847

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2011	2010
6525 IT utstyr	4 354	0
6541 Kontormaskiner/utstyr/inventar	0	1 453
6800 Kontorrekvisita	87	0
6810 IT-rekvisita	1 067	0
6820 Trykksaker generelle	4 321	3 996
6825 Kopiering	564	1 265
6890 Andre kontorkostnader	3 144	0
6900 Telefon/Fax kontorer	2 263	2 490
6905 Mobiltelefon	5 054	10 240
6910 Internett	450	570
6940 Porto	9 753	4 237
7375 Møter, div tillitsvalgte	0	2 600
Sum	31 056	26 851

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2011	2010
6601 Vedlikehold bygg	19 303	0
6602 Vedlikehold VVS	115 163	68 482
6603 Vedlikehold elektro	226 187	31 021
6605 Vedlikehold fellesanlegg	31 066	36 635
6606 Vedlikehold felles antenne/kabel TV	307	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	81 976	463 640
6611 Vedlikehold heiser	56 002	76 667
6612 Vedlikehold lekeplasser	11 879	0
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	24 714	161 990
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	48 257
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 056	0
6630 Egenandel forsikring	12 000	12 000
6641 Malerarbeider	13 894	9 162
6642 Snekkerarbeid	9 936	0
6644 Fasade/balkonger	277	19 190
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	450 883
6646 Mur, betong og grunnarbeid	4 011	0
6647 Garasjeporter/inngangsdører	4 002	56 377
6648 Vedlikehold dører	0	182
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	10 356	2 053
Sum	626 129	1 436 537

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

Note 10 - Andre kostnader

	2011	2010
7400 Kontingenter	400	300
7420 Gaver, fradragsberettiget	4 020	0
7718 Fellesarrangement	2 485	728
7719 Møter, div. styret	1 329	1 284
7720 Generalforsamling	1 000	3 420
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	300
7770 Betalingskostnader	1 629	312
7792 Øredifferanse	-4	-6
7795 Husleietap	6 911	241
Sum	17 769	6 579

Note 11 - Anleggsregister

	Traktor	Gressklipper
Anskaffet i år :	2010	2010
Antatt levetid i år :	10	10
Akkumulert kostpris 01.01 :	118 000	58 000
+ Tilgang i 2011 :	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	118 000	58 000
= Samlede avskrivninger 01.01 :	11 800	1 933
+ Avskrivninger i 2011 :	11 800	5 800
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	23 600	7 733
Bokført 31.12:	94 400	50 267

Note 12 - Andel i Skøyen Vest Sjøplesug

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for 114/1042 deler av den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøplesug sameie. Denne summen er pr. 31.12.2011 på kr 110 236,-. Se eget regnskap i innkallingsheftet.

Poster som vedrører sameiet er iht. god regnskapsskikk flyttet fra langsiktig gjeld/driftsmidler til kortsiktig gjeld og omløpsmidler.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2011	2010
2450 Gjeld mellomregning	0	478
2932 Skyldig revisorhonorar	4 000	4 444
2937 Påløpte elektrisitetskostnader	27 672	226 248
2940 Skyldig/utbet.feriepenger - fra lønssystemet	80 150	0
2941 Skyldige feriepenger - fra lønssystemet	0	75 146
2965 Andre påløpne kostnader	0	420 358
2979 Andre forskudd	11 136	0
Sum	122 958	726 674

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-251 983	0	-251 983
Overført sameiekapital	0	888 593	888 593
Sum opptjent egenkapital	-251 983	888 593	636 610
Sum egenkapital	-251 983	888 593	636 610

BUDSJETT 2012

Budsjettet for 2012 står i høyre tallkolonne på første side i regnskapet. Det er satt opp med utgangspunkt i det budsjett som ble vedtatt av styret sist høst. For poster hvor en er kjent med nye og endelige tall, og dette gir vesentlige avvik, er budsjettet justert.

Innkrevde felleskostnader

Innbetaling til felleskostnadene (f eks bolig, parkering, næring, brensel, trappevask m m) er budsjettert med dagens nivå på årsbasis.

Andre driftsinntekter

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

Personalkostnader

Lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m. er beregnet økt med ca 2,5 %. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Under denne posten belastes også kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert i forhold til tidligere års bevilgede honorar.

Avskrivninger

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

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

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert med en økning på ca 3 % i 2012 ift faktiske kostnader i 2011.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med økning på 3 % fra 01.07.2012.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 7 % i forsikringspremien for 2012 ift faktiske kostnader i 2011.

Energikostnader

Denne budsjettposten dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og fjernvarme og er budsjettert i h t forventet nivå i 2012.

Kommunale avgifter

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

Andre driftskostnader eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Reparasjoner og vedlikehold

Gjelder vedlikehold av eiendommen og fellesareal.

Påkostninger

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

Andre kostnader

Her budsjetteres bl.a. kostnader ved fellesarrangementer i boligselskapet, lokalleie, kurs for tillitsvalgte, gaver, økologi- og miljøtiltak, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.

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 01.07.2012.

Oslo den 31. desember 2011

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Eirik Magnussen
Regnskapsansvarlig

Dir.tlf: 91 67 51 77
e-post: eirik.magnussen@usbl.no

Gunn Heggelund
Rådgiver

Dir.tlf: 45 01 22 93
e-post: gunn.heggelund@usbl.no

Budsjettkommentarer

Reparasjon og vedlikehold:

Utskiftning til nytt sentrallåssystem	170 000	Kom. 1
Utskifning av alle stoppekraner i garasje	60 000	Kom. 2
Nytt tak på nr. 39	600 000	Kom. 3
Spesifisert vedlikehold	257 000	Kom. 4
Uspesifisert vedlikehold	400 000	
Sum	1487 000	

Kom. 1

Denne posten er oppført i budsjettet for 2012, men gjennomføringen avhenger av om sameierenes vedtak på Årsmøtet. Posten fremmes på Årsmøtet som eget forslag. Styret har valgt å benytte tilbudet fra TrioVing som utgangspunkt for budsjettunderlaget, da tilbudene ikke er ferdig vurdert .

Kom. 2

På grunn av tilbakevendende lekkasjer anser styret det nødvendig å skifte alle stoppekraner i garasjeanlegget.

Kom. 3

På grunn av lekkasje i tak på nr. 39 anser styret det nødvendig å gå til utskifting av taket. Kostnaden ved utskiftingen har god margin, men blir dyrere enn da tilsvarende tak på nr. 40 ble utbedret i 2010. Dette skyldes ikke minst HMS kravene som kommer sterkt inn i totalprisen. USBLs tekniske avdeling innhenter nye tilbud. Det tas forbehold om antatt entrepenør har kapasitet til å utføre arbeidet i inneværende år.

Kom. 4

Spesifisert vedlikehold inngår i regnskapet som budsjettposter

Uspesifisert vedlikehold er avsatt til nødvendige ikke planlagte tiltak som av erfaring vil dukke opp.

Bemerkninger til budsjettet:

Rep. og vedlikeholdsbudsjettet var i vedlikeholdsplanen for år 2012 oppført med kun kr. 400 000.- mot nå foreslått kr. 1 437 000. Det ble ikke gjennomført heisrenovering i 2011. Dette bedret likviditeten med kr. 500 000.-.

Skifte av systemlåser er opp til årsmøte å beslutte.. Taket på nr 38 kan muligens ikke gjennomføres i 2013 (se Kom 3 ovenfor). Noe som kan forsvare det ekspansive budsjettet er at vi løpet av mars måned vil utfakturere kr. 500 000.- som blir ekstraordinære inntekter. Årsaken er feil belastning av renholdsutgifter i perioden 2007 - 2011 og at Skøyen Vest Sjøpelsug har overfakturert sameiet i 2011. Ovenstående bedrer likviditeten for inneværende år med over kr. 1000 000.- . Status for perioden 2011 - 2012 vil derfor likviditetsmessig være status quo ved utgangen av inneværende år.

4912 - SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	9 299 493	9 652 899
SUM ANLEGGSMIDLER		9 299 493	9 652 899
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		379 158	0
Kortsiktige fordringer	14	25 458	761 353
Driftskonto i OBOS		86 463	470 273
Sparekonto i OBOS		511 064	2 032 481
SUM OMLØPSMIDLER		1 002 143	3 264 107
SUM EIENDELER		10 301 636	12 917 006
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 299 493	9 652 899
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 299 493	9 652 899
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		410 567	904 854
Skyldig offentlig myndigheter	16	17 720	8 373
Annen kortsiktig gjeld	17	573 856	2 350 880
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 002 143	3 264 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 301 636	12 917 006
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, __. __. 2012

STYRET FOR SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE

TOM HOV

KRISTIAN BJERVE
PER RANDBYBENDIK BLEKASTAD
NINA SOLLIEN ULLESTAD

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNBETALINGER**

A-konto	1 957 641
Avregning mot lån 2011	-353 406
Avregning 2011	1 816 495
SUM INNBETALINGER	3 420 730

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Crawford & Company (Norway) AS	379 025
Hoff Trygdeboliger	101 143
Polygon AS	26 793
SUM ANDRE INNTEKTER	506 961

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Lønnskostnader til fordeling	-29 050
Påløpne feriepenger	-3 925
Arbeidsgiveravgift	-17 338
Andre personalkostnader	-42 537
SUM PERSONALKOSTNADER	-92 850

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-10 896
Sigvart Bjerve	-78 938
SUM KONSULENTHONORAR	-89 834

NOTE: 8

4912 - SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Innbetalinger	2	3 420 730	0	4 223 000	3 262 409
Andre inntekter	3	506 961	4 409 237	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 927 691	4 409 237	4 373 000	3 412 409
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-92 850	-134 128	-100 000	-163 000
Styrehonorar	5	-90 000	-120 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-4 500	-4 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-22 400	-22 400	-24 000	-23 000
Konsulenthonorar	7	-89 834	-1 641	-20 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-2 941 517	-3 330 528	-3 300 000	-2 000 000
Forsikringer		-16 067	-7 628	-9 000	-18 000
Energi/ fyring	9	-304 533	-329 591	-350 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-44 460	-135 438	-150 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 606 160	-4 085 854	-4 048 000	-2 839 000
DRIFTSRESULTAT		321 531	323 383	325 000	573 409
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 423	34 492	25 000	10 000
Finanskostnader	12	-360 954	-357 875	-350 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-321 531	-323 383	-325 000	10 000
ÅRSRESULTAT		0	0	0	583 409

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-383 140
Drift/vedlikehold VVS	-236 002
Drift/vedlikehold elektro	-1 124 362
Drift/vedlikehold søppelforbr.anlegg	-1 198 013
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 941 517

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-304 533
SUM ENERGI / FYRING	-304 533

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 399
Telefon-/kontormaskiner	-13 460
Driftsmateriell	-2 079
Vaktmestertjenester	-22 400
Kopieringsmaterieill	-90
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-800
Møter, kurs, oppdateringer mv	-629
Telefon/bredbånd	-2 129
Bilgodtgjørelse	-277
Reisekostnader	-104
Bank- og kortgebyr	-92
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-44 460

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	589
Renter av sparekonto i OBOS	38 583
Oslo Kommune	251
SUM FINANSINNTEKTER	39 423

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS	-360 354
Gebyr lån i OBOS	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-360 954

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	9 299 493
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	9 299 493

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	25 458
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 458

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 4,15 %, løpetid 20 år

Opprinnelig 2010

-10 000 000

Nedbetalt tidligere

347 101

Nedbetalt i år

353 406

-9 299 493**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-9 299 493****NOTE: 16****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-13 071

Skyldig arbeidsgiveravgift

-4 649

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-17 720****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-3 925

Avregning

Øvre Silkestrå Borettslag

2010

-412 554

2011

375 673

-36 881

Nedre Silkestrå Borettslag

2010

-360 363

2011

327 786

-32 577

Casinetto Borettslag

2010

-743 093

2011

673 953

-69 140

Hoffsgrenda Borettslag

2010

-785 343

2011

722 004

-63 339

Skøyen Terrasse

2011

-282 921

Skyldige Lønnskostnader 2011

Casinetto Borettslag 2010

-42 537

Casinetto Borettslag 2011

-42 537

-85 074

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-573 856**

VEDTEKTER for

Skøyen Terrasse Boligsameie

Org. nr: 979 118 279

Vedtatt på sameiermøte den 9. april 2002, med endring av 8. april 2003

§ 1 Om sameiet

§1-1 Sameiets navn er "Skøyen Terrasse Boligsameie". Sameiet består av 114 seksjoner av eiendommen gnr 3 bnr 476 i Oslo kommune i hht seksjoneringsbegjæring datert 26.01.83, tinglyst 07.02.83.

For vedtektene gjelder lov nr 31 av 23. mai 1997 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) i den utstrekning den ikke er fraveket.

§1-2 Sameiets styre skal:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jf § 2-7.

§1-3 Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Erverver av seksjon eller leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret før innflytting kan finne sted. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Avgjørelsen skal foreligge innen en uke etter at styret har mottatt meldingen.

Den rettslige rådigheten omfatter boligdelen, som også danner utgangspunkt for sameiebrøken i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Hver seksjonseier har i tillegg eksklusiv bruksrett til tilknyttet terrasse og/eller balkong. Med terrasse forstås den del av bakken som er utenfor leiligheten og mellom seksjonenes skillevegger. Med balkong forstås den selv bærende del av bygningen utenfor balkongdøren, uavhengig av balkongens størrelse.

Den enkelte sameier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Styrets samtykke skal innhentes hvis sameieren ønsker å foreta:

- a) inngrep i byggets bærende konstruksjoner
- b) forandringer som kan være til ulempe for naboer

En sameier plikter uten ugrunnet opphold å utbedre mangler som er til sjenanse for andre eller som forårsaker skader på bygningen. Unnlater en seksjonseier å etterkomme dette har sameiet, etter å ha varslet skriftlig om det, anledning til å gå inn og utbedre mangelen for sameierens regning, og med dekning for kostnadene dette medfører i pantedokumentet på seksjonen, jfr § 1-4.

§1-4 Sameiet har panterett i hver seksjon i samsvar med eierseksjonsloven §25.

§1-5 Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av sameiets utgifter. Vedkommende hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 2 Om sameiermøter og styremøter

§2-1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet

Styret varsler om datoen for et forestående ordinært sameiermøte (årsmøte) senest 1 måned før.

Styret innkaller skriftlig til det med minst åtte - og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Underlag bør følge med innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, må sendes skriftlig og være mottatt av styret senest 21 dager før møtet. For at saker som krever mer enn alminnelig flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

§2-2 Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med kortere varsel, men minst tre dager. Ekstraordinært sameiermøte holdes hvis styret finner det nødvendig eller hvis sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. For at saken skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§2-3 Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§2-4 Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg bare dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

§2-5 På ordinært sameiermøte skal behandles:

- Årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskapet.
- Budsjett for kommende år.
- Valg av styre med vararepresentanter.
- Valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§2-6 Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og én sameier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§2-7 Stemmereglene

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtektene.
2. Det kreves enstemmighet av de avgitte stemmer for salg eller bortfeste av deler av eiendommen.
3. Andre beslutninger treffes med alminnelig flertall hvis ikke annet fremgår av eierseksjonsloven.

§2-8 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 26 og 27 i eierseksjonsloven

§2-9 Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre på tre medlemmer og tre varamedlemmer. Tjenestetiden er to år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder velges særskilt.

§2-10 Sameiermøtet velger i ulike årstall først styrets leder, så ett medlem og ett varamedlem. I like årstall velges ett styremedlem og to varamedlemmer.

Varamedlemmenes rekkefølge avgjøres ved loddtrekning på første styremøte etter sameiermøtet.

Blir et medlem/varamedlem midt i sin tjenestetid valgt til styrets leder på et sameiermøte, velger sameiermøtet nytt medlem/varamedlem for den resterende del av tjenestetiden.

Dersom styrets leder fratrer før tjenestetidens utløp, velger styret selv blant de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer en ny leder for tiden frem til neste ordinære sameiermøte.

Dersom et styremedlem eller varamedlem nr. 1 eller 2 fratrer før tjenestetidens utløp, trer etterfølgende varamedlem inn i medlemmets plass for den resterende del av fratredene medlems tjenestetid.

Dersom varamedlem nr. 3 fratrer før det har gått ett år, velger ordinært sameiermøte et nytt varamedlem for det andre tjenesteåret.

§2-11 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, i dennes fravær av valgt møteleder.

§2-12 Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret bør knytte til seg faglige rådgivere i saker av vesentlige betydning.

§ 3 Styrets fullmakter

§3-1 Drift og vedlikehold av det bestående, samt standardheving.

Styret treffer med alminnelig flertall avgjørelse om eiendommens drift og vedlikehold som er budsjettert eller som det i regnskapsåret er dekning for i vedlikeholdsfond. Dette inkluderer standardheving. Hvis arbeidet er større enn dette og krever ekstraordinær innbetaling fra sameierne før neste ordinære sameiermøte, kan styret ikke forplikte sameiet før arbeidet er godkjent på et ekstraordinært sameiermøte.

§3-2 En ny anskaffelse som utgjør mer enn 5 % av årets budsjetterte kostnader til drift og vedlikehold, skal forelegges et sameiermøte.

§3-3 Under enhver omstendighet plikter styret umiddelbart å iverksette nødvendig arbeid som har skadeforebyggende karakter.

§3-4 Styret har ikke anledning til å oppta lån eller pantsette felles eiendom. Styret kan gi en sameier midlertidig enerett til å disponere deler av fellesarealet dersom det foreligger særskilte grunner. Retten trekkes tilbake når grunnen til å gi den ikke lenger er til stede.

§3-5 Forslag om fasadeendringer fremmes for styret som forelegger det på et sameiermøte for anbefaling før eventuell oversendelse til bygningsmyndighetene.

§3-6 Vedtak treffes med alminnelig flertall blant styremedlemmene. Styret forplikter sameiet med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap. Styret plikter å gjøre avsetninger til fremtidig vedlikehold.

§3-7 Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§3-8 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 4 Regler for deling av økonomisk ansvar mellom sameiet og den enkelte sameier

Dette regelverket omfatter skader på bygning, og ikke på innhold i bygget

§4-1 Identifikasjonsregel

Sameieren har ansvaret for handlinger eller unnlatelser gjort av:

1. ektefelle eller samboer med felles adresse i Folkeregisteret,
2. medlemmer av sameierens husstand.
3. en sameiers leieboer, jf punktene 1 og 2.
4. tidligere sameiere, jf punktene 1 – 3

§4-2 Skader som dekkes av forsikring:

Innehaveren av den seksjon der skaden oppsto dekker selv en kostnad begrenset oppad til standard egenandel, som fra 1/1-2001 er kr 6.000 pr skadetilfelle, men ikke mer enn én egenandel pr løpende 12 måneders periode.

§4-3 Hensynet til byggets utseende

Sameiet dekker som fellesansvar

1. alle byggets flater mot fri luft, inklusive dører og vinduer, også de på den enkelte balkong.
2. oppganger og utsiden av dører inn til den enkelte leilighet.

§4-4 Hensynet til byggets tetthet

Sameiet utbedrer både utettheten og følgeskaden på bygget ved:

1. Fuktinntrengning utenfra gjennom ytterflater.
2. Inntrengning av dyr, insekter, fugler, osv.

§4-5 Byggets bærende konstruksjoner

Sameiet har ansvar for

- byggets bærende konstruksjoner
- overflatebehandling av balkonggulv for å forhindre skader hvis gulvet ikke er flislagt.

Sameieren alene har ansvaret for overflatebehandlingen hvis gulvet er flislagt.

§4-6 Vann fra en seksjon til en annen

Vannskaden er sameiets ansvar.

Utbedring av bygningsmessige utettheter i bad, kjøkken, ol som vannet kommer fra er derimot den enkelte sameiers ansvar.

I den nedforede himlingen ligger en membran som fungerer som overflomssikring hvis det blir for mye vann på balkongen i etasjen over. Vedlikeholdet av den er sameiets ansvar.

Ethvert inngrep i den nedforede himlingen er forbudt.

§4-7 Elektrisk anlegg

Sameiets ansvar er å bringe strøm frem til sikringstavlen. Utstyr for innføring samt fordeling inne i leiligheten er den enkeltes sameiers ansvar.

§4-8 Røranlegg, definisjoner

Som rørledning anses:

1. alt vannførende, vann(tilførsel) og avløp samt tilkoblet sanitærporselen (klosett, servant og bidé) og kar for bad og dusjing, frem til, men eksklusive nødvendige anretninger for avstengning, tapping, osv.
2. radiatorer med tilhørende ledninger.

§4-9 Ansvarsfordeling av røranlegg

Ansvarsfordelingen gjøres i den rekkefølge som er beskrevet nedenfor dersom skaden ikke er en forsikringssak.

1. Sameiet har ansvar for ledninger fra felles røropplegg frem til, men ikke inklusive, stoppekran i leiligheten, samt ledninger som er skjult i bygningskonstruksjonen.
2. Sameieren har ansvar for vedlikehold og skadeutbedring av øvrige ledninger i leiligheten.

§4-10 Annen bygningskade

Innenfor seksjonen er sameieren ansvarlig for vedlikehold og skadeutbedring. Dette gjelder også tilhørende balkonger og terrasser hvis arbeidet ikke er et sameieansvar ifølge § 4-4.

Ansvarer omfatter gulv i bad og wc helt ned til det støpte dekket og nødvendig overflatebehandling av dette.

For skader som skyldes mangler i den opprinnelige bygningskonstruksjonen, avgjør styret om det er en utgift som sameiet likevel skal bære. I så fall gjelder en egenandelsbestemmelse som om det foreligger en forsikrings sak. Skadefastsettelsen skjer etter reglene i sameiets forsikring.

§4-11 Foreldelse

Sameieren taper sin rett hvis skademelding ikke er mottatt av styret før utbedring er iverksatt og senest innen 3 måneder etter at skaden ble oppdaget eller burde vært oppdaget.

§ 5 Sameiets adgang til regress mot skadevorder

Dersom sameiet dekker en utgift, er dette ikke til hinder for at sameiet kan søke regress mot en sameier etter vanlige regler i erstatningsretten forutsatt at vedkommende har utvist grov uaktsomhet.

§ 6 Fordeling av sameiets utgifter

Sameiets utgifter fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Parkeringsbestemmelser for Skøyen Terrasse Boligsameie

P På årsmøtet 20. mars 2007 ble det vedtatt at STB skal opprettholde avtalen med Aker P-Drift AS til kontrakten eventuelt fornyes i 2009. Da vi nå går inn i en "permanent" periode med restriksjoner for gjesteparkeringen og parkering i indre område er det behov for å justere gjeldende praksis ut fra de erfaringer vi har høstet.

Gjesteparkeringsplassene:

Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av gjester til beboere i Skøyen Terrasse Boligsameie.

1. Gjester må få utdelt parkeringskort av beboer som skal besøkes.
Familie og gjester som kommer på besøk regelmessig bør gis ett kort som kan oppbevares i bilen. Parkeringskortet må plasseres i frontruten så det er lett å observere av parkeringsvaktene. Ved å legge kortet i frontruten innen 10 minutter etter parkering vil man være garantert avgiftsfri parkering.
2. Biler med handicapmerking kan parkere fritt (uten parkeringskort).
3. Det er kun tillatt å stå på merkede plasser
4. Forventer man mange gjester til en bestemt begivenhet kan du kontakte Oppgangkontakten og få utlevert parkeringslapper som må fylles ut med dato fra og til og signeres. Fra vil være dato for ankomst og til dato for neste dag (dersom gjestene ikke ønsker å kjøre hjem etter festen). For å være gyldige må lappene stemples med sameiets stempel. Lappene kan sendes ut sammen med en eventuell innbydelse eller deles ut ved gjestens ankomst.
5. Langtidsgjester kan få utlevert parkeringstillatelse for inntil 14 dager. Utstedes av styret.
6. Ved visning av leilighet må du i god tid kontakte styret om visningstidene så besøkende kan parkere uten parkeringskort fra 1 time før og til 1 time etter visningstiden.
7. Klagesaker som meddeles styret senere enn 6 dager etter ileggelse av kontollavgift blir ikke vurdert.
Aker P-drift AS behandler ikke klagesaker som gjelder parkering i STBs område. Det er kun styret i Skøyen Terrasse Boligsameie som kan medvirke til at kontrollavgiften slettes.

Håndverkere og vareleveranser:

Vareleveranser er sjelden et problem, fordi biler kjører frem til inngangen og lesser av og kjører igjen. Håndverkere er noe annet. De hevder at de er avhengig av å hente verktøy etc. Følgene regler må anvendes:

1. Håndverkere skal lesse og laste sine biler fra garasjeplan hvor det er heis. De kan også parkere utenfor dørene i garasjen dersom dette ikke er til hinder for andre parkeringsplasser. Må de parkere i atriet så må det utstedes parkeringslapper og det må anvises plass øverst i atriet – enten ved nr. 36 eller utenfor nr 39. Dette for å unngå at adkomstveier sperres.
2. Vaktmester /oppgangskontakter utsteder parkeringslapper til håndverkere og eventuelt varebiler. Håndverkere som blir i området over tid må ha parkeringslapp påført seksjonsnummeret til den leilighet det jobbes i enten bilen blir hensatt i garasjen, på gjesteparkeringen eller i atriet.



For deg og ditt hjem

Tlf. 08725

| usbl@usbl.no

| usbl.no



**Vår
vaktmester
Debech er
høyt og lavt
når han utfører
mange og
varierte
oppgaver**