

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2006

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII, avholdes tirsdag 23. mai 2006, kl. 18.00 i aulaen på Lilleborg Skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og en eller to andelseiere til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. ÅRSBERETNING FOR 2005

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2005

Behandling av regnskap 2005 og disponible midler.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

- 1) Endring av borettslagets vedtekter på grunn av ny borettslagslov. Forslag til nye vedtekter følger bak i heftet
- 2) Endring av Husordensreglene. Forslag følger bak i heftet
- 3) Borettslaget har 50-årsjubileum og det er kommet forslag om at dette bør markeres. Se utfyllende forslag bak i heftet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
- C) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år.
- D) Valg av valgkomité.

Oslo, 28.03.2006

Styret i Borettslaget Torshov Kvartal VII

Joakim Fretheim /s/

Per B Maurseth /s/

Leif Sletvold /s/

Anne Johannessen /s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og leietager har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2005

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Valgt

Leder :	Joakim Fretheim	Valgt i 2005 for 1 år
Styremedlem:	Per B Maurseth	Valgt i 2005 for 2 år
Styremedlem:	Vibeke Opheim	Valgt i 2005 for 2 år *
Styremedlem:	Vegard Storstad	Valgt i 2005 for 2 år
Styremedlem:	Anne Johannessen	Valgt i 2004 for 2 år
Varamedlem :	Eline Vedel	Valgt i 2005 for 1 år
Varamedlem :	Leif Sletvold	Valgt i 2005 for 1 år
Varamedlem :	Torbjørn Eilertsen	Valgt i 2005 for 1 år
Varamedlem :	Jo Eide	Valgt i 2005 for 1 år
Varamedlem :	Lene Elise Bergum	Valgt i 2005 for 1 år

* Vibeke Opheim har permisjon fra styret da hun er i utlandet. Jo Eidet er gått inn i styret fra januar 2006.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann.

Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Selskapet har 1 ansatt.

Boligselskapet følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved ev. nyansettelser.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning A.S. Borettslagets revisor er Fagrevisjon AS.

EIENDOMMEN

Borettslaget består av 159 andelsleiligheter, samt 1 tjenesteleilighet og 3 forretningslokaler. Borettslaget er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361989. Borettslagets eiendom har gårdsnr 225 bruksnr. 60, 61, 62, 63, 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196, 297

Borettslaget ligger i Oslo og har som hovedformål å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i borettslaget.

Selskapet forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

BORETTSLAGETS LÅN

Borettslaget har lån i OBOS og HUSBANKEN. Se oversikt Eiendeler og gjeld samt note i regnskapet.

TELENOR

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

Det gis rabatt på :

- Tellerskritt/trafikk fra fasttelefon
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av:

- ADSL, oppringt internett og mobiltelefoni
- Bredbåndstelefoni
- Med 3 typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

ANTENNEANLEGG

Canal Digital Kabel TV AS, servicetelefon 800 30 111 er åpen kl. 08.00 - 23.00, lørdag/søndag 10.00 –22.00

EL- KRAFT-AVTALE

OBOS har fremforhandlet en 3-års avtale med LOS for leveranse av el-kraft. Borettslaget har tiltrådt denne avtalen. Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige NOR og polisenummeret er 57325313. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis boligselskapets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-mail forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av forsikringsavdelingen i OBOS.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Andelseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi.

Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for leilighetene.

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger, henvises det til egen note i årsregnskapet.

3. Styrets arbeid 2005/2006

Det nye styret ble konstituert 26. mai 2005. Det har vært avholdt 16 ordinære og 1 ekstraordinært styremøte. Styremedlem Vibeke Opheim har et halvt års permisjon fra styret, og varamedlem Jo Eidet vikarierer for henne som parkerings- og sykkelansvarlig i 2006.

Det ble avholdt høstdugnad 12. november 2005, og er planlagt vårdugnad 6. mai, 2006.

To kjellerareal og ett loftsareal er solgt for utbygging. Det er foretatt diverse befaringer og oppmålinger. 14 utbyggingssaker har vært oppe til behandling i styret. Det er innsendt ferdigattest for ett kjellerareal. Noen bygningsskader er innrapportert i løpet av perioden, hovedsaklig fuktskader etter vannlekkasjer, 7 stk.

Vaktmesterstillingen

Andre Nygård sluttet etter eget ønske i stillingen som portner 1. november 2005. Styret ønsket å fortsette ordningen med egen vaktmester i borettslaget, og ny stilling

ble utlyst. Det ble avholdt flere intervjuer etter en gjennomgang av ca. 60 søknader. I en mellomperiode fungerte styreleder som vaktmester, inntil John Anders Nøkleby tiltrådte stillingen som ny vaktmester 23. januar 2006. Han er ansatt som vaktmester i halv stilling.

Økonomi

Borettslaget har en vedlikeholds- og økonomisk plan der det har vært kalkulert inn å øke husleien med 5 % de siste årene for å betjene vedlikeholdskostnadene. Styret valgte likevel, tross økte kommunale avgifter, å ikke sette opp husleien i 2006. Dette fordi renten har ligget lavere enn tidligere antatt, slik at en økning ikke ble sett på som nødvendig i forhold til den økonomiske balansen. Leie av parkeringsplasser ble hevet fra 50 til 100 kroner i måneden. Hovedårsaken er at det er lenge siden leieprisen sist ble vurdert, det er stor rift om plassene, og verdien av disse har steget kraftig siden sist gang leieprisen ble justert.

Vedlikeholdsplanen strekker seg inn i årene som kommer, med blant annet piper, soillrør og vinduer som aktuelle prosjekter. I 2006 har styret valgt å ikke sette i gang med større vedlikeholdsarbeider fordi det ganske nylig er avsluttet store bygge- og gravearbeider i forbindelse fasaderehabiliteringen og lekeplassen. Således blir dette et pauseår i forhold til planlagte store prosjekter, et pusterom for beboere og beplantning.

Styret vedtok i april d.å. å betale ned på fellesgjeld med et ekstraordinært avdrag kr. 1,7 mill. med penger fra sparekonto.

Borettslaget byttet i mai 2005 leverandør av vasketjenester. Det nye firmaet tilbød flere tjenester til en lavere pris, men styret vurderer kontinuerlig kvaliteten på tjenestene i forhold til prisen, og vil fortsette å undersøke tilbudene på vasketjenester i markedet.

Forslag til nye vedtekter

Styret har med hjelp fra Obos' juridiske avdeling utarbeidet forslag til nye vedtekter, med påfølgende tilpasninger i husordensreglene. Dette vil være hovedsak til generalforsamlingen 2006. Nye vedtekter er utarbeidet fordi den nye borettslagsloven, som trådte i kraft 15. august 2005, krever en forandring i det nåværende regelverket til borettslaget. Styret har søkt å sette opp de nye vedtektene slik at de harmonerer med den nye loven, uten at andelseiernes rettigheter og plikter i forhold til borettslaget endres i særlig grad, med hensyn til nåværende regler. Utarbeidelse av de nye vedtektene har vært hovedoppgave for styret første halvdel av 2006.

Hagen

En stor takk rettes til hagelaget som har stått for planting og vanning av den nye hekken mot Mastrupsgate, til alle som har bidratt til å få liv og farge i blomsterbedene igjen etter rehabiliteringen av fasadene, og til alle som har vært med på dugnadene. For to ildsjeler, som i årevis har stått på for hagelaget, men som begge flyttet i løpet av fjoråret, Karen Løsset og Sigurd Follerås, ble det holdt en høytydelig avskjedsmarkering på hagelagets sommerlunsj under asalaen.

Borettslagets årlige sommerfest ble avholdt 27. august med grilling av smågris. Dette ble svært vellykket, ikke minst takket være Gede Cakra som sto for grillingen.

Juletrefest med tenning av juletrelys ble arrangert 2. søndag i advent.
Takk til foreldre som hjalp til.

4.

5. NY BORETTSLAGSLOV OG REGNSKAPSFORSKRIFT

BORETTSLAGSLOVEN

Ny borettslagslov trådte i kraft 15. august 2005. De fleste og viktigste endringer i den nye loven fremkommer i borettslagets nye vedtekter.

Den nye loven benytter en del nye begreper. De viktigste er :

<u>Ny lov</u>	<u>Tidligere lov</u>
• Felleskostnader	husleie
• Bruksoverlating	fremleie
• Salgspålegg	oppsigelse
• Tvangssalg	fravikelse/utkastelse
• Borett	leierett

I forbindelse med at husleiekontrakten opphører må kontraktens bestemmelser om vedlikehold videreføres i borettslagets nye vedtekter.

Panterett som er fastsatt i husleiekontrakten erstattes med legalpant (lovbestemt pant) som er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Lovens legalpanterett er utsatt til det statlige rettsregisteret er på plass. I mellomtiden videreføres eksisterende avtalte panteretter som er fastsatt i husleiekontrakten. Myndighetene har utsatt oppstart av det statlige registeret til 2. halvdel av 2006.

I den nye loven er reglene om bruksoverlating endret blant annet slik at etter søknad og godkjenning fra styret kan andelseier overlate bruken for inntil 3 år. Godkjenning for bruksoverlating utover 3 år er i hovedsak som tidligere etter søknad med særlig grunner.

Forkjøpsrettsbestemmelsene er vesentlig endret og pålegger borettslagets styre større ansvar og økonomisk risiko for borettslaget. De viktigste lovendringene er kortere tidsfrister, styrets ansvar for avklaring av forkjøpsrettsberettigede, innhente erklæringer, kontrollere kjøpers finansiering, melding til megler innenfor lovbestemte frister.

REGNSKAPSFORSKRIFT

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.8.05, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at OBOS Eiendomsforvaltning (forretningsfører) ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24. 01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for borettslag opphevet. Ny regnskapspresentasjon vil først bli iverksatt fra regnskapsåret 2006.

6. REGNSKAPET FOR 2005

Resultatet av driften året 2005 viser en endring i disponible midler på kr 2 447 864,- slik at disponible midler pr. 31.12.2005 utgjør kr 1 942 972,-, og som styret foreslår overført til driften 2006.

Inntektene i 2005 var totalt kr 4 996 503,-. Det er en økning av inntektene i forhold til budsjettet for år 2005 på kr 126 503,-,-. Den viktigste årsaken til avviket skyldes salg av loft- og kjellerareal, som er større enn budsjettet.

Utgiftene i 2005 var totalt kr 2 548 638,-. Det er en reduksjon av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2005 på kr 348 862,- som skyldes mindre forbruk på posten Drift og vedlikehold enn budsjettet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.05 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2005 er satt opp under denne forutsetning.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

7. KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 31.12.2005:

Sparekonto (inntil 8 uttak pr. år)	2,60 % p.a.
Negativ kasse (overtrekk)	1,50 % pr. mnd.

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 41% av total strømpris.

Nettleie for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 30% av total strømpris.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen har ingen økning fra 2005 til 2006. Bygningsindeksen øker imidlertid med 7,4 %. Denne skal reflektere prisoppgangen på håndverkstjenester og er felles for alle byggforsikringer i alle forsikringsselskapene. Videre blir momsøkningen på 1 % lagt til nå.

Borettslagets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgiften øker med 7,9 % og renovasjonsavgiften øker med 7%.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

8. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2006 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2006. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2006.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2006.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 2 290 000,- før finansielle inn - og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 756 000,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 28.03. 2006

Styret i Borettslaget Torshov Kvartal VII

Joakim Fretheim /s/

Per B Maurseth /s/

Leif Sletvold /s/

Anne Johannessen /s/

Ansvarlige revisorer:

Otterstad, Kjeld Ole - statsautorisert revisor
Kromvoll, Terje - statsautorisert revisor
Sandsnes, Merete Otterstad - statsautorisert revisor
Eriksen, Christian Fredrik - registrert revisor

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Torshov kv. VII

Deres ref.:

Vår ref.: MOS/TØ
16200-03-12
F:\TEKST\Revber2005\16200tomail

REVISJONSBERETNING FOR 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov kv. VII for regnskapsåret 2005, som viser disponible midler med kr 1.942.972,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets 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 selskapets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for endring i disponible midler 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 bokføringsskikk i Norge.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, den 2. mai 2006

FAGREVISJON AS

Merete Otterstad Sandsnes /s/
statsautorisert revisor

DRIFTSOVERSIKT

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
INNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOST.	1	4 801 524	4 537 252	4 810 000	4 921 000
RENTEINNTEKTER	2	27 044	28 141	10 000	10 000
ANDRE INNTEKTER	3	167 934	240 133	50 000	50 000
SUM INNTEKTER		4 996 503	4 805 526	4 870 000	4 981 000
UTGIFTER:					
REVISJONSHONORAR		-7 132	-6 971	-7 500	-7 000
STYREHONORAR		-100 171	-75 000	-75 000	-100 000
ANDRE HONORARER		-1 000	0	0	0
FORR. FØRERHON.		-141 723	-136 829	-141 000	-146 000
KONSULENTTJENEST.	4	-2 426	-85 475	-50 000	-10 000
PERSONALUTGIFTER	5	-153 052	-215 918	-200 000	-124 000
DRIFT OG VEDL.HOLD	6	-313 450	-2 421 811	-650 000	-500 000
RENTEUTGIFTER	7	-540 640	-617 724	-538 000	-497 000
FORSIKRINGER		-237 991	-229 468	-238 000	-254 000
FESTEAVGIFT		-143 178	-143 178	-143 000	-143 000
KOMMUNALE AVG.		-486 308	-435 884	-465 000	-520 000
ELEKTRISK ENERGI		-83 008	-64 584	-90 000	-90 000
EKSTRAORD.UTG.		-9 000	0	0	0
ANDRE DRIFTSUTG.	8	-329 561	-289 234	-300 000	-300 000
SUM UTGIFTER		-2 548 638	-4 722 075	-2 897 500	-2 691 000
RES. FØR FINANSIELLE					
INN- OG UT BET.		2 447 864	83 451	1 972 500	2 290 000
FIN. INN- OG UT BET.					
INNSK. ØREM. BANK.		0	-8 911	0	0
UTTAK ØREM. BANK.		0	2 627 521	0	0
LÅNEOPPTAK		0	12 500 000	0	0
NEDBETALT LÅN		-3 000 214	-13 131 230	-3 000 000	-1 534 000
ENDR. DISPONIBLE MIDL.		-552 350	2 070 831	-1 027 500	756 000
DISPONIBLE MIDLER 1.1		2 495 322	424 491	0	0
ÅRETS BEVEGELSE		-552 350	2 070 831	0	0
DISP. MIDLER 31.12		1 942 972	2 495 322	0	0

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2005	2004
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	306 408	638 403
SPAREKONTO I OBOS	1 902 442	2 078 264
LEIERESTANSER	26 319	31 258
KUNDEFORDRINGER	950	35 425
KORTSIKTIG FORDRINGER 9	3 000	3 000
SUM OMLØPSMIDLER	2 239 119	2 786 350

KORTSIKTIG GJELD:		
FORSKUDDSLIE	-70 007	-81 172
LEVERANDØRGJELD	-112 546	-73 102
GJ. OFF.MYNDIGH/FERIEP. 10	-12 274	-35 761
PÅLØPNE RENTER	-34 344	-36 761
PÅLØPNE AVDRAG	-66 651	-64 233
ANNEN KORTSIKTIG GJELD 11	-325	0
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-296 147	-291 028

DISPONIBLE MIDLER	1 942 972	2 495 322
--------------------------	------------------	------------------

**ANL.MIDL.ANSKAFF.KOST
OG SENERE PÅKOSTN.:**

BYGNINGER 12	12 947 611	12 947 611
VARIGE DRIFTSMIDLER 13	5 490	5 490
SUM ANLEGGSMIDLER	12 953 101	12 953 101

LANGSIKTIG GJELD:

PANTEGJELD 14	-14 940 060	-17 940 274
ANDELSKAPITAL 158 * (100/200/300)	-45 800	-45 800
SUM LANGSIKTIG GJELD	-14 985 860	-17 986 074

PANTSTILLELSE KR 15	19 988 000	19 988 000
GARANTIANSVAR KR	0	0

Oslo, 31.12.2005/28.03.2006
STYRET FOR TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG

JOAKIM FRETHEIM /s/

ANNE JOHANNESSEN /s/

PER B MAURSETH /s/

LEIF SLETVOLD /s/

NOTE: 1**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 157 940
Parkeringsleie	18 600
Lokaler	241 488
Felleskostnader for loft-/ og kjellerareal	300 698
Vinduslån	109 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 827 734

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Grunnleie	-25 560
Parkeringsleie	-650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 801 524

NOTE: 2**RENTEINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	24 178
Renter av driftskonto i OBOS	343
Andre renteinntekter	2 524
SUM RENTEINNTEKTER	27 044

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger, vaskeri	19 950
Tilbakeført inntektsbilag ifbm vannskade	-15 550
Dugnadsgebyr	600
Kjøp av kjeller	70 500
Kjøp av råloft	76 700
Leie av plass for motorsykkel	1 500
Opplegg lys	4 860
Fantefilm	2 000
Utlysningssgebyrer	7 374
SUM ANDRE INNTEKTER	167 934

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-372
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 054
SUM KONSULENTHONORAR	-2 426

NOTE: 5**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-104 392
Annen lønn	-1 000
Påløpne feriepenger	-10 750
Fri bolig	-53 200
Motkonto fri bolig	53 200
Arbeidsgiveravgift	-36 652
Yrkesskadeforsikring	-2 947
Korreksjon feriepenger IB 2005	2 689
SUM PERSONALUTGIFTER	-153 052

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygninger	-81 135
VVS	-5 629
Elektro	-28 060
Utvendig anl.	-42 252
Kabel/Tv-anlegg	-145 214
Vaskerianlegg	-5 463
Parkerlingsanlegg	1 313
Kostnader dugnader	-4 384
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-313 450

NOTE: 7**RENTEUTGIFTER**

Husbanken lån	-425 517
OBOS lån	-114 433
Andre rentekostnader	-690
SUM RENTEUTGIFTER	-540 640

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Container	-19 032
Skadedyrarb./soppkontroll	-23 806
Bærbar PC	-11 871
Driftsmateriell	-24 452
Lyspærer og sikringer	-688
Renhold ved firmaer	-143 272
Snørydding	-49 159
Kontor- og datarekvisita	-1 437
Kopieringsmaterieill	-2 829
Trykksaker	-1 775
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-39
Andre kontorkostnader	-18 826
Telefon/bredbånd	-8 707
Porto	-9 253
Drivstoff biler, maskiner osv	-298
Gaver	-1 285
Bank og kortgebyr	-2 467
Velferdskostnader	-8 866
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-329 561

NOTE: 9**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 000

NOTE: 10**GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 524
Skyldige feriepenger	-10 750
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER	-12 274

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-325
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-325

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1917	2 837 170
Tilgang 1988	9 379 627
Tilgang 1989	684 753
Tilgang 1990	46 061
SUM BYGNINGER	12 947 611

Tomten er bygslet av Oslo Kommune.

Gnr.225/bnr.60, 61, 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196 og 297.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Antenneanlegg		
Tilgang 2001	5 490	5 490
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 490

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS		
Renter 31.12.05: 3,05%, løpetid 11 år		
Opprinnelig 2002	-7 449 531	
Nedbetalt tidligere	1 367 735	
Nedbetalt i år	2 213 759	
		-3 868 037
Husbank lån		
Renter 31.12.05: 3,70%, løpetid 13 år		
Opprinnelig 2004	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	641 522	
Nedbetalt i år	786 455	
		-11 072 023
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-14 940 060

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	15 006 711
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2005 har en bokført verdi på kr.:	12 947 611

NOTE: 16

LEILIGHETER

Ant.leil	Oppr.innsk.	Leie pr.mnd	Oppr.kostp.	Påk./reh.	Restgjeld	Disp.mid.
1	100	1 213	9 932	35 394	52 297	6 802
1	200	1 154	9 277	33 060	48 848	6 353
2	200	1 194	9 277	33 060	48 848	6 353
1	200	1 316	10 776	38 400	56 738	7 379
1	200	1 375	10 776	38 400	56 738	7 379
1	200	1 376	10 907	38 867	57 427	7 469
1	200	1 386	11 349	40 442	59 755	7 772
1	200	1 408	11 300	40 267	59 497	7 738
1	200	1 421	11 300	40 267	59 497	7 738
1	200	1 423	11 193	39 888	58 936	7 665
2	200	1 427	11 349	40 442	59 755	7 772
1	200	1 456	11 300	40 267	59 497	7 738
1	200	1 518	12 135	43 244	63 894	8 310
1	200	1 527	12 086	43 068	63 636	8 277
1	200	1 530	11 766	41 930	61 954	8 058
1	200	1 552	12 135	43 244	63 894	8 310
1	200	1 607	12 430	44 294	65 446	8 512
1	200	1 632	13 117	46 745	69 068	8 983
2	200	1 648	12 430	44 294	65 446	8 512
1	200	1 687	12 995	46 307	68 421	8 899
1	200	1 705	13 961	49 751	73 509	9 561
1	200	1 776	13 764	49 050	72 474	9 426
1	200	1 950	15 484	55 178	81 528	10 604
1	200	2 010	16 376	58 358	86 227	11 215
1	200	2 019	15 861	56 520	83 511	10 862
1	200	2 079	10 776	38 400	56 738	7 379
1	200	2 097	16 941	60 372	89 202	11 602
1	200	2 113	17 130	61 043	90 194	11 731
1	200	2 120	17 130	61 043	90 194	11 731
1	200	2 167	12 135	43 244	63 894	8 310
1	200	2 217	18 022	64 223	94 893	12 342
1	200	2 228	18 243	65 011	96 057	12 494
1	200	2 266	11 300	40 267	59 497	7 738
1	200	2 280	12 086	43 068	63 636	8 277
1	200	2 359	11 726	41 785	61 739	8 030
1	200	2 417	10 776	38 400	56 738	7 379
1	200	2 764	22 419	79 893	118 045	15 353
1	200	2 776	14 919	53 164	78 553	10 217
1	200	2 848	13 764	49 050	72 474	9 426
1	200	3 180	15 861	56 520	83 511	10 862
1	200	3 332	18 022	64 223	94 893	12 342
1	200	3 714	18 243	65 011	96 057	12 494
1	300	1 815	14 452	51 501	76 096	9 897
3	300	1 859	14 837	52 873	78 122	10 161
1	300	1 881	15 402	54 886	81 097	10 548
2	300	1 883	14 919	53 164	78 553	10 217
1	300	1 892	14 919	53 164	78 553	10 217
1	300	1 938	15 525	55 324	81 743	10 632

1	300	1 948	15 951	56 841	83 985	10 923
2	300	1 952	15 525	55 324	81 743	10 632
1	300	1 960	15 525	55 324	81 743	10 632
1	300	1 966	15 525	55 324	81 743	10 632
1	300	1 968	16 114	57 425	84 848	11 036
4	300	1 991	15 861	56 520	83 511	10 862
1	300	2 001	15 942	56 812	83 942	10 918
1	300	2 015	15 942	56 812	83 942	10 918
1	300	2 016	15 951	56 841	83 985	10 923
4	300	2 022	16 114	57 425	84 848	11 036
1	300	2 043	16 303	58 096	85 839	11 165
2	300	2 056	16 114	57 425	84 848	11 036
2	300	2 119	17 081	60 868	89 935	11 697
1	300	2 125	17 130	61 043	90 194	11 731
1	300	2 130	17 441	62 152	91 832	11 944
2	300	2 133	17 081	60 868	89 935	11 697
1	300	2 161	17 081	60 868	89 935	11 697
1	300	2 161	17 441	62 152	91 832	11 944
1	300	2 163	17 081	60 868	89 935	11 697
1	300	2 175	17 441	62 152	91 832	11 944
1	300	2 183	17 441	62 152	91 832	11 944
1	300	2 189	17 441	62 152	91 832	11 944
1	300	2 198	17 637	62 852	92 867	12 079
1	300	2 209	17 441	62 152	91 832	11 944
1	300	2 216	17 670	62 969	93 039	12 101
2	300	2 218	17 687	63 027	93 125	12 112
2	300	2 230	18 022	64 223	94 893	12 342
1	300	2 251	18 022	64 223	94 893	12 342
1	300	2 303	18 546	66 091	97 652	12 701
1	300	2 429	16 499	58 796	86 874	11 299
2	300	2 555	20 012	71 314	105 370	13 705
1	300	2 594	20 577	73 327	108 345	14 092
1	300	2 631	21 543	76 770	113 432	14 753
1	300	2 635	15 549	55 411	81 873	10 649
1	300	2 655	21 101	75 195	111 104	14 451
1	300	2 664	14 837	52 873	78 122	10 161
1	300	2 665	21 543	76 770	113 432	14 753
1	300	2 689	21 101	75 195	111 104	14 451
1	300	2 698	21 813	77 733	114 855	14 938
1	300	2 734	21 543	76 770	113 432	14 753
1	300	2 768	22 419	79 893	118 045	15 353
1	300	2 782	22 419	79 893	118 045	15 353
1	300	2 790	17 441	62 152	91 832	11 944
1	300	2 799	22 395	79 805	117 916	15 337
1	300	2 802	22 419	79 893	118 045	15 353
1	300	2 828	22 354	79 659	117 700	15 308
1	300	2 847	23 107	82 344	121 667	15 824
1	300	2 885	16 303	58 096	85 839	11 165
1	300	2 943	23 926	85 262	125 978	16 385
1	300	2 950	23 656	84 299	124 555	16 200
1	300	3 056	20 675	73 677	108 862	14 159
1	300	3 152	17 670	62 969	93 039	12 101
1	300	3 166	17 081	60 868	89 935	11 697
1	300	3 325	15 525	55 324	81 743	10 632

1	300	3 667	17 441	62 152	91 832	11 944
1	300	3 797	21 101	75 195	111 104	14 451
1	300	3 853	22 395	79 805	117 916	15 337
1	300	3 871	22 419	79 893	118 045	15 353
1	300	4 361	23 926	85 262	125 978	16 385
1	400	2 098	16 548	58 971	87 133	11 333
1	400	2 344	19 193	68 396	101 058	13 144
1	400	2 405	19 185	68 367	101 015	13 138
1	400	2 554	20 233	72 102	106 534	13 856
1	400	2 653	20 618	73 473	108 560	14 120
1	400	2 653	21 085	75 136	111 018	14 439
1	400	2 669	21 101	75 195	111 104	14 451
2	400	2 714	21 142	75 341	111 319	14 479
3	400	2 738	21 813	77 733	114 855	14 938
1	400	2 752	21 813	77 733	114 855	14 938
1	400	2 861	21 813	77 733	114 855	14 938
1	400	2 861	22 878	81 527	120 459	15 667
1	400	3 022	23 934	85 291	126 021	16 391
1	400	3 050	24 483	87 246	128 910	16 766
1	400	3 117	25 203	89 814	132 704	17 260
2	400	3 139	25 203	89 814	132 704	17 260
1	400	3 237	25 760	91 798	135 635	17 641
1	400	3 332	26 579	94 716	139 947	18 202
2	400	3 366	26 579	94 716	139 947	18 202
1	400	3 491	28 298	100 843	149 001	19 380
2	400	3 565	28 937	103 119	152 364	19 817
1	400	3 683	21 813	77 733	114 855	14 938
1	400	4 229	22 878	81 527	120 459	15 667
1	500	4 887	39 385	140 352	207 377	26 972
1	500	5 562	38 566	137 434	203 065	26 411
1	500	6 235	39 385	140 352	207 377	26 972
158	46 300	383 877	2 837 172	10 110 450	14 940 060	1 942 970

"Opprinnelig innskudd" er leilighetens innskuddsbeløp fra den gang borettslaget ble bygget.

"Opprinnelig kostpris" er leilighetens kostpris fra den gang borettslaget ble bygget.

"Påkostninger/rehabilitering" er kun de påkostninger som borettslaget har betalt og ikke den enkeltes påkostninger i egen leilighet.

"Restgjeld" pr. leilighet er beregnet med husleie som fordelingsnøkkel.

"Disponible midler" er ført opp med den enkeltes andel av borettslagets disponible midler forholdsmessig med husleie som fordelingsnøkkel.

Forslag til nye vedtekter.

Styret foreslår med dette at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for borettslaget. Bakgrunnen for dette forslaget er ny borettslagslov som trådte i kraft 15.08.05. Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye borettslagsloven faller bort senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 15.08.06. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. Det vises for øvrig til omtale om ny borettslagslov i årsmeldingen.

Det foreslås at styrets forslag til nye vedtekter som tar hensyn til lovendringene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer kan vedtas i en senere generalforsamling.

**Vedtekter
for
Borettslaget Torshov Kvartal VII Org. nr. 955361989**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Torshov Kvartal VII er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- pr. rom.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Juridiske personer som er beskrevet i borettslagslovens § 4-2 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til opp til ti prosent av boligene i laget.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) 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.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Her foreslår styret to alternativer for generalforsamlingen. Årsaken er at den nye borettslagsloven gir borettslagene mer ansvar i forbindelse med forkjøpsrett. Styret innstiller likevel enstemmig på at alternativ 2 vedtas.

Alternativ 1:

3-1 Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget

Alternativ 2:

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Melding om overførsel må være skriftlig og inneholde pris, overtakelsesdato, eiers navn og adresse, samt angivelse av minimum 2 dagers visning for borettslagets andelseiere. For andeler som overdras skal forkjøpsretten kunngjøres gjennom oppslag i borettslaget og eventuelt gjennom andre kanaler. Andelseierne skal ha minimum 5 virkedagers frist til å melde seg dersom forkjøpsretten ønskes benyttet.
- (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 punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er *20 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) Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, foretar styret fordeling etter ansiennitet (tidsrom som andelseier i borettslaget). Ved lik ansiennitet går den med liten leilighet foran.

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

(3) Andelseier som gjør bruk av forkjøpsretten, trer inn i en allerede inngått avtale, og kjøper boligen til pris og vilkår tilsvarende det bud som er akseptert.

(4) Benyttes forkjøpsretten, må andelseieren kunne dokumentere at kjøpet kan finansieres. Lånetilsagn fra finansieringsinstitusjon og andelseieren egen andel godkjennes som finansieringsdokumentasjon.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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. For øvrig gjelder husordensregler fastsatt av generalforsamlingen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av flaggstang, private radio- og TV-antenn, markiser mv, er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å foreta forandringer av fasader, balkonger, dører eller oppganger eller å foreta noen form for montering på/ i disse uten skriftlig tillatelse fra styret.

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, røykvarslere, brannslukningsutstyr og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Andelseieren skal også melde fra om andre større skader i boligen.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) De andeler som ikke viser deltagelse på noen av borettslagets dugnader, vår eller høst, betaler en avgift på kr. 200,-. Det er nok at en person fra andelen deltar på en av dugnadsdagene. Ved begrunnet søknad kan styret fritta denne plikten. Midlene som faller borettslaget til del ved denne ordningen skal utelukkende benyttes til våre utearealer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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. Borettslaget har i alle tilfeller rett til å erstatte gamle installasjoner som går gjennom boligen når det er behov for det.

(3) 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget, for andelseierens kostnad.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 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 tvangsfullbyrdslovens kap. 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.
- (2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. De 4 styremedlemmene velges alternerende slik at 2 står på valg det ene året og de 2 andre det andre året. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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 styresaker. 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, minimum tre stemmer.
- (2) 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.
- (3) 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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 tjue 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 forretningsfører.
- (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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget får vite om 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning.
- (2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt i innkalling til ordinær generalforsamling.
- (3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

12. Revisjon

- (1) Lagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.
- (2) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

13. Oppløsning

- (1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.
- (3) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.
- (4) Det vises forøvrig til kap. 11 i lov om borettslag om oppløsning av borettslag.

11. 14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14-1 Vedtektsendringer

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

14-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

for Borettslaget Torshov Kv. VII

Andelseier er forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler for Borettslaget Torshov Kv. VII, jf. vedtektene:

1. Støy og bråk som er til sjenanse for andre må unngås, særlig etter kl. 22.00 på hverdager, og før kl. 10.00 og etter kl. 18.00 i helgene.
2. Den enkelte andelseier plikter å ta hensyn til og verne om plener, beplantning og anlegget på borettslagets område.
3. Renhold av oppgangene:
 - Trapper og avsatter besørgeres vasket minst en gang pr. uke.
 - Vinduer og vegger opp til brysthøyde besørgeres vasket minst en gang pr. kvartal
 - Hovedrengjøring er styrets ansvar
 - Lysarmaturen er vaktmesterens ansvar
 - Fellesarealer i oppganger, loft og kjellere skal ikke brukes til lagring av private eiendeler eller avfall
 - Fellesareal i oppganger, loft og kjellere skal ikke brukes til lagring av private

Ved behov for avfallscontainer skal plassering avtales med vaktmester

4. Kjøring og parkering:

- Kjøring på gårdens område med motorkjøretøy må foregå med særlig forsiktighet og under ingen omstendighet med høyere hastighet enn 10 km pr. time.
- Kjøring med motorkjøretøy frem til inngangene må kun skje når det er høyst nødvendig (kjøring av møbler, funksjonshemmede m.m.)

- Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer, tilhengere, eller campingvogner på gårdsplassen eller i Mastrupsgate uten spesiell tillatelse fra borettslagets styre.
- Motorkjøretøy, campingvogn, tilhenger som står ulovlig parkert på borettslagets område, kan på eierens regning og risiko taues bort uten nærmere varsel dersom parkeringen innebærer sperring for trafikk, står på nummerert parkeringsplass eller vedkommende eier tidligere har fått skriftlig advarsel av borettslaget for ulovlig parkering.

5. Sykler:

- Sykler skal - utendørs - enten stå i godkjente stativer eller sykkelbod.
- Sykkelbodene skal først og fremst benyttes for sykler. Dersom det er ledig plass kan dog styret gi tillatelse til andelseier å hensette motorsykel/moped i sykkelbod for avtalt tidsperiode.

6. Det er ikke tillatt å henstille sykler, kjelker eller andre sportsgjenstander, materialer eller andre gjenstander i oppganger, kjellere, loft eller andre fellesarealer

7. a) Det er tillatt å holde en innekatt under den klare forutsetning at den aldri befinner seg på borettslagets fellesarealer ute eller inne, og at den ikke er til sjenanse for andre beboere.

b) Det er ikke tillatt å holde hund eller andre større husdyr.

8. Utlufting av leilighet må ikke foregå mot felles oppgang.

9. Vasking, lufting, banking av tøy:

- Borettslagers plikter å vise hensynsfullhet ved anvendelse av vaskerier/tørkeplass og følge de særskilte ordensregler for vaskeriene.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, klær eller sengetøy på balkonger, verandaer eller i vinduer og trappeoppganger.
- Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.
- Tøy må ikke henge ute søn- og helligdager, eller 1. og 17. mai, og heller ikke lørdager etter kl. 20.00.

10. Støyende aktiviteter og arbeid må ikke forstyrre i portaler eller foregå ute i gården, oppganger, loft eller kjeller etter kl. 22.00. Det samme gjelder også på lørdager og søndager før kl. 10.00.

11. Dugnad:

- Borettslagets styre kan bestemme at oppganger (eller deler av disse) skal pusses opp, vinduer beises, vår/høst- opprydding på gårdsplassen o.l. skal utføres på dugnad, enten med deltagelse av alle borettsshavere (gårdsplass o.l.) bestemte andelseiere (de i en oppgang f.eks.) eller en enkelt andelseier (som beising av egne vinduer utvendig e.l.).

12. Det er forbudt å legge ut mat til fugler eller dyr på borettslagets område.

13. Dørene til oppgangene skal alltid være låst.

14. Skiltene ved dørtelefonen og postkasser skal være av samme type som opprinnelig, og skal alltid ha navnet på den/de som bor i leiligheten. Nye skilter bestilles av styret.

15. Brannsikring:

- Det skal alltid være minimum en røykvarsler og et brannslukningsapparat etter borettslagets bestemmelser i den enkelte leilighet. Brannslukningsutstyret er borettslagets eiendom og kan ikke fjernes fra leiligheten. Andelseier har vedlikeholdsansvar for utstyret, slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

16. Lufting av kjellerne:

- Lufteventilene skal være åpne, med unntak når det er så mange kuldegrader at det kan være fare for at vannrør i kjelleren kan fryse. Der ventil er inne i bod har andelseieren ansvaret for åpning og lukking.
- Luftehull i boddører og ellers må ikke tettes igjen p.g.a. fare for hussopp.
- Ved lagring på gulv må det alltid brukes metall- plastikk- eller trykkimpregnerte underlagslister slik at det blir luft mellom gulv og det som lagres.
- Skaper, plater eller lignende må ikke lagres helt inntil yttervegg.

17. Det er strengt forbudt å ta inn i leilighet, kjeller eller loft ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.

18. Avfallet fra husholdningen må legges i Renovasjonsetatens søppelkasser. Bare borettslagets styre har adgang til å benytte søppelbodene til annet enn søppelkassene.

19. Disse ordensregler kan bare endres av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall.

Vedtatt (justering) på ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII, den 23. april 1992.

Ordlydsendring vedtatt i ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 07. mars 1995.

Ordlydsendring vedtatt i ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 29. april 1998.

Ordlydsendring vedtatt i ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 22. mai 2003

Ordlydsendring vedtatt i ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII 11. mai 2005

Styret

Torshov 29 mars 2006

Borettslag Torshov kv VII

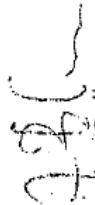
Forslag til vedtak på generalforsamling.

I 2007 har borettslaget vårt 50 årsjubileum. Vi, de undertegnede mener dette bør feires, og vil gjerne nedsette en festkomite som uttreder mulighetene for å lage en jubileumsfest på Hegermanns plass i juni 2007. Foreslått dato er lørdag 16 juni, med feststart klokka 17 og avslutning klokken 22.

Vi tenker oss da at vi søker om å få stenge av plassen for parkerte biler og trafikk, og at 20-bussen kjører en annen trase, i timene fra rigging til nedrigging. Beboerne i Frankrike og Italiagården, setter ut bord med hvite duker og stoler over hele plassen. Vi vil også ta kon-takt med Strøm-Larsen om grilling av hele okser og få et pristilbud på dette. Begge borettslagene har store ressurser på kultur-arbeidere, så mulighetene innen dekorasjon, musikk, foto- og filmdokumentasjon, korps, akrobat-opptredener osv er enorme, og tilnærmet gratis.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen henstiller til styret å stille seg positive til og behjelpelige med for-melle søknader og forberedende arbeid til jubileumsfesten.


Jon Balke

Tone Myskja

Ole Henrik Brekke

Vigdís Lauvrak

