

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2004

Ordinær generalforsamling i **Borettslaget Torshov Kvartal VII**, avholdes **onsdag 5. mai 2004**, kl. **19.00** i **møtelokalet i Hegermannsgt. 19**.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2003

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2003

Behandling av regnskap 2003 og disponible midler.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

- 1. Forslag fra Nina Sandås om at borettslaget bør åpne for at medlemmene kan betale inn sin andel av fellegjelden. Vedlegg
- 2. Forslag fra Nina Sandås om at borettslaget skaffer en isolert kompostbinge. Vedlegg
- 3. Forslag fra Sigurd Follerås om at styret utvider med et medlem som er ansvarlig for koordineringen av drift av hagen. Vedlegg
- 4. Forslag fra Sigurd Follerås om at det opprettes en egen budsjettpost for drift av hagen. Vedlegg
- 5. Styrets forslag og innstilling vedrørende nye retningslinjer for utbygging av loft- og kjellerareal. Vedlegg
- 6. Styrets forslag vedrørende sammenslåing av leiligheter. Vedlegg

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, 9. mars 2004

I styret for **Borettslaget Torshov Kvartal VII**

Ole Henrik Brekke/s/

Anne Johannessen /s/

Per B Maurseth /s/

Torbjørn Eilertsen /s/

Eline Vedel /s/

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med én stemme for andelen. Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til lov om borettslag §58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2003

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Leder :	Ole Henrik Brekke	Valgt 2003 for 1 år
Styremedlem:	Heidi Jakobsen	Valgt 2002 for 2 år *
Styremedlem:	Per B Maurseth	Valgt 2003 for 2 år
Styremedlem:	Torbjørn Eilertsen	Valgt 2003 for 2 år
Styremedlem:	Eline Vedel	Valgt 2003 for 2 år
Varamedlem :	Leif Sletvold	Vagt 2003 for 1 år
Varamedlem :	Kristian Lindø	Valgt 2003 for 1 år
Varamedlem :	Anne Johannessen	Valgt 2003 for 1 år **
Varamedlem :	Jens Fossum	Valgt 2003 for 1 år
Varamedlem:	Tea Rognstad	Valgt 2003 for 1 år

* Heidi Jakobsen ble fritatt frar styrevervet høsten 2003

** Anne Johannessen gikk inn som styremedlem fra samme tid

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. Borettslaget 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.

(Otterstads Revisjonskontor AS endret navn 1.1.2004 til 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 leie ut boliger til andelseierne. 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. Se oversikt Eiendeler og gjeld samt note i regnskapet. (12,5 millioner av byggelånet i OBOS er konvertert over til Husbanken i mars 2004).

TELENOR

Borettslaget er for tiden tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning AS om rabattordning på teletjenester for den enkelte beboer.

SERVICE PÅ ANTENNEANLEGGET

Telenor Avidi's servicetelefon 800 30 111 er åpen kl. 08.00 - 22.00. Telenor Avidi har endret navn til Canal Digital.

EL- KRAFT-AVTALE

OBOS har fremforhandlet avtale med Hafslund Strøm AS for leveranse av El-kraft. Borettslaget har tiltrådt denne avtalen.

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

Det nye styret ble konstituert 4. juni 2003. Det har vært avholdt 13 ordinære og ett ekstraordinært styremøte samt 5 byggemøter og 2 hagelagsmøter. Det har vært avholdt høst- og vårdugnad. Det er blitt solgt 8 loft og kjellerareal for utbygging. Fra 1. juli 2003 ble portner Andre Nygård tilsatt i 100% stilling.

Også denne periode har styret vært hovedsakelig engasjert i det store rehabiliteringsprosjektet. Vi vil aller først takke alle beboere for tålmodighet og forståelse under denne prosessen, det har bidratt til godt miljø og god tone mellom entrepenør og byggherre. Til tross for forsinkelser underveis ble arbeidet avsluttet i desember 2003 i henhold til planen. Av ekstraarbeider kan nevnes drenering i nedre del av borettslaget, utskifting av nedløpsrør, utbedring av setningsskade i portal ved Hergermannsgt. samt muring og behandling av piper. Til tross for disse tilleggsarbeider har prosjektet holdt seg innefor de økonomiske rammer. Et byggelån tatt opp hos OBOS konverteres med innvilget husbanklån i 2004. Styret forhandler for tiden med Likningsmyndighetene om skattefritak for ekstraordinære tiltak. Dette er muligens avklart til generalforsamling 2004.

Borettslaget solgte høsten 2003 forretningslokalet i Per Kvibergsgt 4A i henhold til generalforsamlingsvedtak av 2002. Salgssum var 300 000 NOK, og er omregulert til

bolig. Borettslaget består derfor av 164 andeler og inntekten ved salg ble beregnet til 492 NOK pr. andel for inntektsåret 2003.

Styret har utarbeidet nye retningslinjer for loft-og kjellerutbygging, samt sammenslåing av leiligheter. Endringer i forhold til gamle retningslinjer skal legges fram for godkjenning av generalforsamlingen 2004.

Styret har registrert en Web side www.torshovkvartal7.no som skal inneholde info til beboere og som kan være et kontaktforum mellom beboere og styret. Web-siden er under utarbeidelse.

I forbindelse med rehabilitering samt økninger i offentlige avgifter og strøm, ble husleien satt opp med 5% fra 1 januar 2004.

Styret holdt sommerfest den 23 august med hel-grilling av lam.
En takk går til foreldrene som arrangerte juletreffest samt til portner og byggeleder Robert Hallingfoss for uvurderlig innsats under rehabiliteringsprosessen

4. REGNSKAPET FOR 2003

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for borettslag.

Resultatet av driften året 2003 viser en endring i disponible midler på kr – 959 963,- slik at disponible midler pr. 31.12.2003 utgjør kr + 424 490,-, og som styret foreslår overført til driften 2004.

Inntektene i 2003 var totalt kr 6 481 200,-. Det er en økning av inntektene i forhold til budsjettet for år 2003 på kr 2 114 200,-. De viktigste årsakene til avviket skyldes salg av næringslokale, råloft- og kjellerareal, samt tilskudd fra Oslo Kommune i forbindelse med rehabiliteringen

Utgiftene i 2003 var totalt kr 18 598 747,-. Det er en økning av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2003 på kr 3 225 747,-. De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 12 500 000,-, mens regnskapet viser kr 16 117 607,-. Årsaken til avviket har flere grunner:

- underbudsjettering, da det ble tenkt lån i stedet for utgifter samt at tilskuddet på ca. 1,4 mill fra Oslo Kommune ble trukket fra denne posten i budsjettet.
- Tilleggsarbeider i forbindelse med rehabiliteringen som graving, drenering , asfaltering.

Renteutgifter ble budsjettert med kr 1 100 000,-, mens regnskapet viser kr 668 981,-. Hovedårsaken til avviket er lavere renter enn beregnet samt at det var vanskelig å beregne når byggelånet ble utbetalt.

Det ble tatt forbehold om dette i budsjettet for 2003 i fjorårets årsmelding.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2003 er satt opp under denne forutsetning.

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

5. KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 31.12.2003:

Driftskonto (foliokonto)	0,25 % p.a.
Særvilkårskonto (inntil 8 uttak pr. år)	2,75 % 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).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter** dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift.

Kraftpris utgjør ca. 35 %, nettleie ca. 30 % og statlige avgifter ca. 35 %.

FORSIKRING

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2004 på ca. 11%, hvorav økning i byggeindeksen utgjør ca. 6% og prisøkning på ca. 5% i de fleste forsikringsselskapene. Økningen av borettslagets forsikringspremie for 2004 er på 19%.

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene for vann, avløp og renovasjon øker med 13,3% fra 2003 til 2004.

ØVRIGE KOSTNADER

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

6. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2004 (BUDSJETT)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2004. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2004.)

Oversikten er basert på 5 % **økning** av husleiene fra **1.1.2004**.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 4 135 000,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet reduksjon i de disponible midler på kr - 759 000,- .

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

Oslo, **9.3.2004**

I styret for Borettslaget **Torshov Kvartal VII**

Ole Henrik Brekke /s/

Anne Johannessen /s/

Per B Maurseth /s/

Torbjørn Eilertsen /s/

Eline Vedel /s/

REVISORS BERETNING

Revisors beretning er gjengitt i eget dokument og kopi kan fås ved henvendelse til forretningsfører.

DRIFTSOVERSIKT

		Regnskap 2003	Regnskap 2002	Budsjett 2003	Budsjett 2004
DRIFTSINNTEKTER:					
LEIEINNTEKTER	1	4 219 120	3 988 360	4 217 000	4 556 000
RENTEINNTEKTER	2	151 809	320 939	50 000	10 000
SALG LOKALE		299 900	0	0	0
TILSKUDD OSLO KOMMUNE		1 452 000	0	0	0
SUM INNTEKTER		6 481 200	4 579 187	4 367 000	4 616 000

UTGIFTER:

REVISJONSHONORAR		-6 834	-6 571	-7 000	-7 000
STYREHONORAR		-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
FORRETNINGSFØR.HON.		-132 593	-128 725	-131 000	-137 000
KONSULENTHONORAR	4	-578 274	-288 014	-250 000	-50 000
PERSONALUTGIFTER	5	-183 322	-72 248	-125 000	-207 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-15 805 589	-2 730 682	-12 500 000	-1 750 000
RENTEUTGIFTER	7	-668 981	-592 630	-1 100 000	-644 000
FORSIKRINGER		-210 012	-1 586	-206 000	-233 000
FESTEAVGIFT		-143 178	-136 360	-136 360	-143 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-382 839	-378 849	-398 000	-434 000
ENERGI / FYRING		-115 001	-81 010	-120 000	-120 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	8	-297 125	-287 898	-325 000	-335 000
SUM UTGIFTER		-18 598 747	-4 779 572	-15 373 000	-4 135 000

RESULTAT FØR FINANSIELLE

INN- OG UTBETALINGER		-12 117 548	-200 385	-11 006 000	481 000
-----------------------------	--	--------------------	-----------------	--------------------	----------------

FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER

INNSK. ØREMERK. BANKKTO.		-120 784	-2 497 827	12 500 000	0
LÅNEOPPTAK		12 200 000	7 449 531	0	0
NEDBETALT LÅN		-921 732	-7 912 998	-524 000	-1 240 000
INVESTERING I AKSJER/ANDELER		100	0	0	0
ENDRING DISP. MIDLER		-959 963	-3 161 679	970 000	- 759 000

DISPONIBLE MIDLER 1.1		1 384 454	4 546 133	0	0
ÅRETS BEVEGELSE		-959 963	-3 161 679	0	0
DISPONIBLE MIDLER 31.12		424 490	1 384 454	0	0

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

		2003	2002
OMLØPSMIDLER:			
DRIFTSKONTO I OBOS		0	-5 570
SPAREKONTO I OBOS		561 329	1 534 349
HUSLEIERESTANSER		23 804	41 924
KORTSIKTIGE FORDRINGER	9	3 000	3 000
SUM OMLØPSMIDLER		588 134	1 573 703
KORTSIKTIG GJELD:			
FORSKUDD HUSLEIE		-97 221	-86 219
LEVERANDØRGJELD		-37 092	-92 980
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER		10	-29 330
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-163 643	-189 250
DISPONIBLE MIDLER			
		424 490	1 384 454
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:			
ØREMERKEDE BANKKONTI		2 618 611	2 497 827
BYGNINGER	11	12 947 611	12 947 611
VARIGE DRIFTSMIDLER	12	5 490	5 490
SUM ANLEGGSMIDLER		15 571 712	15 450 928
LANGSIKTIG GJELD:			
PANTEGJELD	13	-18 571 504	-7 293 236
ANDELSKAPITAL 158 * (100/200/300)		-45 800	-45 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		-18 617 304	-7 338 936
PANTSTILLELSE KR	14	35 288 000	22 788 000
GARANTIANSVAR KR		0	0

OSLO, 31.12.2003/9.3.2004

STYRET FOR TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG

Ole Henrik Brekke /s/

Per B Maurseth /s/

Anne Johannessen /s/

Torbjørn Eilertsen /s/

Eline Vedel /s/

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Øivind Aastorp /s/

Ragnhild Glenne-Mathisen /s/

Forretningsfører

Forvaltningskonsulent

NOTE: 1**LEIEINNTEKTER**

Grunnleie	3 743 129
Parkeringsleie	19 500
Lokaler	309 738
Husleie loft/ kjeller	129 229
Vinduslån	109 008
SUM TEORETISK LEIE	4 310 604

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Grunnleie	-23 184
Parkeringsleie	-50
Lokaler	-68 250
SUM LEIEINNTEKTER	4 219 120

NOTE: 2**RENTEINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler – garanti til Nils Berg	120 784
Renter bank	26 980
Renter av driftskonto i OBOS	1 398
Andre renteinntekter	2 647
SUM RENTEINNTEKTER	151 809

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	16 008
Dugnadsgebyr	9 400
Kjøp av kjellerareal	93 490
Egenandel	6 000
Kjøp av råloft	223 300
Parkeringsleie	300
Utlysningsgebyr	9 600
Andre inntekter	273
SUM ANDRE INNTEKTER	335 098

NOTE: 4**KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER**

Juridisk bistand	-19 344
A. L. Høyer AS	-578 274
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 604
OBOS Prosjekt AS	-5 952
BAHR	-1 200
SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER	-266 256

NOTE: 5**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-127 453
Annen lønn	-1 000
Påløpne feriepenger	-15 294
Fri bolig	-58 056
Arbeidsgiveravgift	-37 228
Yrkesskadeforsikring	-2 346
Andre ref./reg. /motkonto fri bolig	58 056
SUM PERSONALUTGIFTER	-183 322

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murmester Nils Berg AS	-14 251 646
City Taktekking AS	-47 529
Skilled Entreprenør AS	-90 183
Grunnsikring AS	-48 690
John Hoel AS	-780 808
Origo Bygg AS	-129 872
Skanska Asfalt AS	-23 360
Bygggestrøm	-4 175
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-15 376 263

Bygninger	-125 449
VVS	-29 124
Elektro	-23 940
Utvendig anlegg (Juletre, singel)	-2 371
Kabel/Tv-anlegg	-196 783
Vaskerianlegg	-15 321
Kostnader leiligheter, lokaler	-15 500
Beslag	-6 613
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 224
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 805 589

NOTE: 7**RENTEUTGIFTER**

OBOS	-385 029
Renter leverandørgjeld	-464
Renter OBOS, byggelån	-282 765
Andre rentekostnader	-724
SUM RENTEUTGIFTER	-668 981

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Container	-9 378
Skadedyrarb./soppkontroll	-37 478
Verktøy og redskaper	-2 067
Driftsmateriell	-12 904
Lyspærer og sikringer	-388

Datarekvisita	-558
Vaktmestertjenester	-10 445
Trappevask	-124 097
Snørydding og strøing	-46 190
Liftleie	-18 036
Kontor og datarekvisita	-2 066
Trykksaker	-4 465
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 070
Andre kontorkostnader	-4 757
Telefon	-7 974
Porto	-5 166
Drivstoff biler, maskiner osv	-322
Rep. høytrykksspyler	-1 189
Bankgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-5 143
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-297 125

NOTE: 9**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for ansatte	3 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 000

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

Forskuddstrekk	-8 871
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 166
Skyldige feriepenger	-15 294
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER	-29 330

NOTE: 11**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

Eiendommen er bygslet fra Oslo Kommune.

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Antenneanlegg	
Kostpris	5 490
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	5 490

NOTE: 13**PANTEGJELD****OBOS**

Renter 31.12.03: 3,25%, løpetid 11 år

Opprinnelig 2002 -7 449 531

Nedbetalt tidligere 156 295

Nedbetalt i år 554 078

-6 739 158

OBOS BYGGELÅN

Åpnet 15 300 000 av ramme 15 300 000

Trukket 2003 -11 832 346

-11 832 346

SUM PANTEGJELD**-18 571 504****NOTE: 14****PANSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 18 571 504

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2003

har en bokført verdi på kr.: 12 947 611

LEILIGHETSNOTE

Ant. leil.	Opprinn. innskudd	Leie pr.mnd	Opprinn. kostpris	Påkostn. /rehab.	Restgjeld	Disp. midler	Annet
3	200	1028	9279	33066	60738	1388	8564
1	100	1155	10425	37151	68242	1560	9622
4	200	1193	10768	38374	70487	1611	9939
1	200	1209	10913	38888	71432	1633	10072
1	200	1240	11193	39885	73264	1675	10330
4	200	1251	11292	40239	73914	1689	10422
3	200	1257	11346	40432	74268	1698	10472
1	200	1299	11725	41783	76750	1754	10822
1	200	1304	11770	41944	77045	1761	10863
2	200	1339	12086	43070	79113	1808	11155
3	200	1344	12131	43231	79409	1815	11197
3	200	1377	12429	44292	81358	1860	11472
1	200	1439	12989	46286	85022	1943	11988
1	200	1453	13115	46737	85849	1962	12105
2	200	1525	13765	49052	90103	2059	12705
1	200	1547	13964	49760	91403	2089	12888
1	300	1601	14451	51497	94593	2162	13338
4	300	1644	14839	52880	97134	2220	13696
1	200	1652	14911	53138	97606	2231	13763
3	300	1652	14911	53138	97606	2231	13763
1	300	1706	15399	54874	100797	2304	14213
1	200	1715	15480	55164	101329	2316	14287
6	300	1720	15525	55325	101624	2323	14329
1	300	1723	15552	55421	101801	2327	14354
2	200	1757	15859	56515	103810	2373	14637
4	300	1757	15859	56515	103810	2373	14637
2	300	1766	15940	56804	104342	2385	14712
2	300	1767	15949	56837	104401	2386	14721
7	300	1785	16112	57416	105465	2411	14871
2	300	1806	16301	58091	106705	2439	15046
1	200	1814	16374	58348	107178	2450	15112
1	300	1828	16500	58799	108005	2469	15229
1	400	1833	16545	58959	108301	2475	15271
1	200	1876	16933	60343	110841	2534	15629
7	300	1892	17078	60857	111786	2555	15762
2	200	1897	17123	61018	112082	2562	15804
1	300	1897	17123	61018	112082	2562	15804
8	300	1932	17439	62144	114150	2609	16095

1	300	1953	17628	62819	115391	2637	16270
2	300	1957	17664	62948	115627	2643	16304
2	300	1959	17682	63012	115745	2646	16320
2	200	1996	18016	64202	117931	2696	16628
3	300	1996	18016	64202	117931	2696	16628
2	200	2021	18242	65007	119408	2729	16837
1	300	2054	18540	66068	121358	2774	17112
1	400	2125	19181	68352	125553	2870	17703
1	400	2126	19190	68384	125612	2871	17711
2	300	2217	20011	71311	130989	2994	18470
1	400	2241	20228	72083	132407	3026	18670
1	300	2279	20571	73305	134652	3078	18986
1	400	2284	20616	73466	134947	3084	19028
1	300	2290	20670	73659	135302	3093	19078
1	400	2335	21076	75107	137961	3153	19453
3	300	2337	21094	75171	138079	3156	19469
1	400	2337	21094	75171	138079	3156	19469
2	400	2342	21139	75332	138374	3163	19511
3	300	2387	21546	76779	141033	3224	19886
1	300	2416	21807	77712	142746	3263	20127
6	400	2416	21807	77712	142746	3263	20127
1	300	2476	22349	79642	146291	3344	20627
2	300	2481	22394	79803	146587	3351	20669
1	200	2484	22421	79899	146764	3355	20694
4	300	2484	22421	79899	146764	3355	20694
2	400	2534	22872	81508	149718	3422	21111
1	300	2560	23107	82344	151254	3457	21327
1	300	2620	23649	84274	154799	3538	21827
2	300	2650	23920	85239	156572	3579	22077
1	400	2651	23929	85271	156631	3580	22085
1	400	2712	24479	87233	160235	3663	22593
3	400	2791	25192	89774	164903	3769	23252
1	400	2853	25752	91768	168566	3853	23768
3	400	2944	26573	94695	173943	3976	24526
1	400	3134	28288	100807	185168	4232	26109
2	400	3206	28938	103123	189423	4330	26709
1	500	4272	38560	137411	252406	5769	35590
2	500	4363	39381	140338	257782	5892	36348

158	46 300	314 325	2 837 170	10 110 441	18 571 504	424 490 2 618 611
------------	---------------	----------------	------------------	-------------------	-------------------	--------------------------

"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.*

Sak 5.1 Borettslaget bør åpne for at medlemmene kan betale inn sin andel av fellesgjelden**Begrunnelse:**

Fellesgjelden og dermed husleia i vårt borettslag er nå lovlig høy.

Dette er prisdempende for de medlemmer som ønsker å selge sin andel. Medlemmer som har nedbetalt sin gjeld, har finansiell mulighet til å ta opp nytt lån og på egen hånd kanskje forhandle fram lavere rente enn det borettslaget gjør. Muligheten til å nedbetale fellesgjelden bør i hvert fall være der.

Styrets innstilling:

Det nye styret skal se på mulighetene for individuell nedbetaling av fellesgjeld og fremme forslag om dette til generalforsamlingen 2005.

Begrunnelse: Borettslaget har tatt opp store lån i forbindelse med fasaderehabiliteringen. Styret ønsker derfor ikke å forhaste seg i saker som kan ha stor økonomisk betydning for borettslaget.

Sak 5.2 Borettslaget skaffer en isolert kompostbinge**Begrunnelse:**

Enkelte medlemmer i BL er opptatt av mindre ressursløsning og mer miljøvennlig håndtering av vårt avfall. I isolerte kompostbinger kan kjøkkenavfall (frukt- og grønsakrester, grut, blomster osv) legges i prinsippet året rundt og dette omvandles til næringsrik muld i løpet av noen måneder. I tillegg reduseres søppelmengden. Selv har jeg en slik kompostbinge på koloniparsellen.

For å få erfaring med komposteringen foreslås i første omgang at det skaffes en binge (som koster om lag 2.000 kroner). Sagene bydel er tilsluttet Lokal Agenda 21 og kan muligens bidra med et lite tilskudd.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positivt til forslaget, men må se dette i sammenheng med opprustningen av utearealet.

Sak 5.3 Styret utvides med et medlem som er ansvarlig for koordinering av drift i hagen**Styrets innstilling:**

Styret sier nei til at styret utvides med hagelagets leder. Leder av hagelaget kan kun ha møterett.

Dersom Sigurd Follerås sitt forslag om at styret blir utvidet med et medlem vedtas, må leder av hagelaget velges av og på generalforsamlingen som de øvrige styremedlemmene.

Sak 5.4 Det opprettes en egen budsjettpost for drift av hagen

Styrets innstilling:

Styret går inn for at hagelaget får en egen budsjettpost. Det er allerede avsatt penger på årets budsjett.

Sak 5.5 Styrets forslag vedrørende nye retningslinjer for utbygging av loft- og kjellerareal

Bakgrunn:

Styret har utarbeidet nye retningslinjer for loft-og kjellerutbygging. Disse bygger på tidligere retningslinjer, men er juridisk oppdaterte fra OBOS. I forbindelse med dette vil styret endre følgende:

A) Husleiestart for tilleggsareal senest 3 måneder etter inngått kjøpskontrakt.

B) Generalforsamlingen skal fastsette priser for kjøp av loft- og kjellerareal.

Begrunnelse:

A) Tidligere har husleie løpt 6 måneder etter inngått kjøpekontrakt. Arealet blir i praksis overtatt av kjøper ved kontraktsinngåelse og er dermed utilgjengelig for andre beboere. Det vil derfor være rimelig at kjøper betaler husleie fra kjøpsdato, men styret ønsker allikevel å gi kjøper en frist på 3 måneder.

B) Tidligere har styret fastsatt priser, vi ønsker nå at dette skal godkjennes av generalforsamlingen.

Sak 5.6

1. STYRETS FORSLAG VEDRØRENDE SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER

Bakgrunn:

Generalforsamlingen 2002 vedtok at det nye styret skulle utrede muligheter for sammenslåing av leiligheter i borettslaget. Styret fremmer følgende forslag:

A) Ved sammenslåing av to andeler foretas en fysisk ombygging og borettslagets boligsammensetning vil endres. Sammenslåing av boliger krever derfor 2/3 flertall på generalforsamlingen, jmf. borettslagslovens § 46 annet ledd nr. 1. Styret ber Generalforsamlingen 2004 om fullmakt med følgende ordlyd:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av boliger med de nødvendige ombygninger og innløsning av de tilhørende andeler.
2. Generalforsamlingen orienteres om styrets vedtak. Melding om vedtak tas inn i styrets årsberetning.

B) Retningslinjer:

1. Andelseier gis rett til å kjøpe én nærliggende andel i tillegg til sin egen. Den nye andelen kan ligge over, under eller ved siden av den nåværende andelen.
2. Det forutsettes at andelene juridisk og fysisk slås sammen innen 6 mnd. fra tillatelse er gitt.
3. Dersom det ikke gjennomføres sammenslåing innen 6 mnd fra tillatelse er gitt, kan styret pålegge andelseier å selge den ene andelen til person som styret godkjenner.
4. Det skal betales ny husleie lik summen av de to leilighetene. I fratrekk kommer evt. avgifter som normalt beregnes pr. andel.
5. Det gis tillatelse til en øvre grense for bruksareal på 300 m²
6. Forkjøpsrett kan benyttes.
7. All bygningsmessig utarbeidelse og kostnader forbundet med disse besørges av andelseier. Herunder gjelder også oppussing og rehabilitering av oppgang/fasade etter evt. fjerning av inngangsdør.
8. Alle administrative kostnader, private og offentlige besørges av andelseier.