

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2007**

Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag, avholdes tirsdag 15. mai 2007, kl. 18.00 i møtelokalet, Biblioteket Sandaker senter. Inngang fra Åsenggt. ved innkjørsel til parkeringshuset.

---

### **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 2006**

#### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2006**

- A) Årsregnskapet for 2006
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

#### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

#### **5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Endring av borettslagets andelskapital
- B) Forslag fra styret om tillegg av nytt punkt (4) i Vedtektenes § 4-3  
Bygningsmessige arbeider
- C) Forslag fra styret om endringer i Retningslinjer for utbygging av leiligheter
- D) Forslag fra Magne Nydal:
  - 1) Utbygging av loft og kjeller stoppes inntil videre
  - 2) Det tilsettes en person utenom styret som kan ha den daglige oppfølgingen av bygningen
  - 3,4,5,6,) Endring av priser ved salg av råloft /kjeller
  - 7) Bruk av tørketrommel i vaskeriene gjøres gratis
  - 8) Ny sykkelbod
  - 9) Driftsregnskap for vaskeriene
- E) Forslag fra Anne Berit Hagen:
  - 1) Prisen for engangsvederlag loft/kjeller reguleres i trås med prisene på boligmarkedet
  - 2) Selges leilighet med utbygget loft/kjeller før 5 år etter ferdigstillelse betales markedspris tilbake til borettslaget dersom dette ikke var lagt til grunn ved salg av loft/kjellerareal
  - 3) Endring av forskrifter for pris på loft/kjeller

#### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 26.3. 2007  
Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Joakim Fretheim /s/

Vibeke Opheim /s/

Anne Johannessen /s/

Per B Maurseth /s/

Vegard Storstad /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. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

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 2006**

### **TILLITSVALGTE**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

#### **STYRET**

Leder	Joakim Fretheim	Hegermannsgt 15 Oppg 2
Styremedlem	Vibeke Opheim	Mastrupsgate 5
Styremedlem	Anne Johannessen	Torshovgt 10 Oppg I
Styremedlem	Per B Maurseth	Per Kvibergs Gt 6
Styremedlem	Vegard Storstad	Hegermannsgt. 13B

#### **VARAMEDLEMMER TIL STYRET**

Varamedlem	Eline Vedel	Hegermannsgt 13 Oppg II
Varamedlem	Leif Sletvold	Lyngåsen 12
Varamedlem	Tore M. Herland	Mastrups Gt 2
Varamedlem	Anette Rygg	Hurdalsgata 72 B
Varamedlem	Jo Eidet	Hegermannsgt. 23

### **GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET**

#### **TILLITSVALGTE OG ANSATTE**

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har 1 ansatt.

#### **FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

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

#### **EIENDOMMEN**

Borettslaget består av 157 andeler. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet og 3 forretningslokaler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361989.

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har gårdsnr. 225 og bruksnr . 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196, 297, 60, 61, 62, 63

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne boretts til egen bolig i borettslaget.

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

### **BORETTSLAGETS LÅN**

Borettslaget har lån i OBOS og Husbanken. Se balansen samt note i regnskapet.

### **REHABILITERING**

1988-1989	Gårdene ble rehabilitert
2000-2001	Oppgangene pusset opp og malt
2002-2003	Fasadene ble rehabilitert
2004-2005	Gjennomført nødvendige arbeider for å stanse setningskader og forbedre dreneringen rund bygningsmassen
2006	3-årskontroll av rehabiliteringen

### **VAKTMESTERTJENESTE**

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Vaktmester Runar Aas ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

### **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. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget 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.

### **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.

### **KABEL-TV**

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester. Oppstår det feil på anlegget, kan du ringe 800 30 111 mandag – fredag mellom kl. 08:00 og 23:00, og lørdag – søndag mellom kl 10:00 og 22:00.

Generelle spørsmål kan rettes til Kundeservice på telefon 06090 mandag – fredag mellom kl. 08:00 og 23:00 eller pr. e-post til [kabel-tv@canaldigital.no](mailto:kabel-tv@canaldigital.no)  
For ytterligere informasjon vises det til [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no)

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

### **AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT**

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

### **FORSIKRING**

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 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 eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

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

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

Hvis borettslagets 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](mailto: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 hverken 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.

## **STYRETS ARBEID**

### ***Styrearbeid i perioden 2006/ 2007***

Det nye styret ble konstituert 30. mai 2006, uten endringer i styrets sammensetning fra forrige periode. Det har vært avholdt 14 ordinære styremøter og ett regnskapsmøte.

2 loftsareal er solgt for utbygging. Det er foretatt diverse befaringer og oppmålinger. 7 utbyggingssaker har vært oppe til behandling i styret, og det er innsendt ferdigattest for 3 utbygginger.

19 leiligheter har skiftet eiere i denne perioden. Forkjøprekken er ikke blitt benyttet.

### ***Vedlikehold av gården***

Befaring i forbindelse med treårskontroll av fasaderehabiliteringen ble foretatt før jul, sammen med representant fra ingeniørkonsulentfirmaet A.L. Høyer og murmester Nils Berg, som sto for rehabiliteringen. Ingen alvorlige mangler ble avdekket. Borettslaget har reklamert på monteringsarbeidet av varmekablene i takrennene, og i februar utførte det ansvarlige elektrikerfirmaet sjekk av anlegget og fikk festet løse kabler.

I forbindelse med den videre planen for vedlikehold av gården, har styret gjort forberedelser til en kommende piperehabilitering, blant annet med en befaring med representant fra rådgivende byggfirma, OPAK.

Det er gjort avtale med blikkenslagerfirma om oppsetting av nye snøfangere på takene, der dette er nødvendig.

Styret spurte i høst beboerne om trappevasken, som borettslaget betaler for, er god nok. Det kom inn svært få klager, og styret har valgt å fortsette avtalen med det nåværende vaskefirmaet.

### ***Brannsikring***

5-årskontroll på alle brannslukkerne i borettslaget ble foretatt av Østlandet Brannservice i desember. Ett røkvarslerbatteri ble delt ut til hver husstand.

### ***Vaktmesteren***

Stillingen som vaktmester sto ledig i fjor sommer, og den ble utlyst eksternt og internt i borettslaget. Vår nåværende vaktmester, Runar Aas, ble ansatt i halv stilling den 28. august 2006.

### ***Økonomi***

Styret valgte i november å la felleskostnadene (husleien) stå uendret ved inngangen til 2007. Kr. 500 000,- fra sparekonto ble brukt til et ekstraordinært avdrag på borettslagets fellesgjeld før årsskifte. Et tilsvarende beløp vil bli betalt i begynnelsen av mai.

### ***Forretningslokalene***

Leietakerne av forretningslokalene i Per Kvibergsgate 8 og Hegermannsgate 23 har begge sagt opp sine leieforhold. Styret har tatt utgangspunkt i at disse lokalene fortsatt skal leies ut og jobber videre med dette.

**Bomiljø**

Det ble arrangert høstdugnad 28. oktober 2006 og er planlagt vårdugnad 28. april 2007. Takk til alle som har deltatt.

Hagelaget er kommet i gang med biokompostering, og for dette formålet er det blitt kjøpt inn kompostbeholdere. Lukten, som kunne merkes i startfasen, er nå fjernet, og komposteringen ser ut til å fungere som ønsket.

De to største bjørketrærne nordøst i hagen er blitt tynnet, og grener over tørkestativene er beskåret av fagfolk.

Borettslagets årlige sommerfest ble avholdt 26. august med grilling av smågris. Stor takk til Gede som sto for grillingen.

Juletreffest med tenning av juletrelys ble arrangert 1. søndag i advent og ble en fin start på julehøytiden for både store og små, med julesanger akkompagnert av Lilleborg skoles nisseorkester. Takk til foreldre som var med og arrangerte.

Borettslagets hjemmeside fikk et nytt utseende denne perioden, og viktig informasjon om borettslaget vårt vil stadig være å finne på [www.torshovkvartal7.no](http://www.torshovkvartal7.no)

**BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2006**

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Et annet ledd i endringene er regnskapspresentasjonen som vil bli forandret. Borettslagets årsregnskap for 2006 er satt opp etter de nye forskriftene.

**RESULTAT**

Årets resultat på kr 2 327 922,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

**DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2006 utgjør kr 801 154,-.

**INNTEKTER**

Inntektene var i 2006 kr 4 945 616,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av loftsareal samt automatpenger fra vaskeriene.

**KOSTNADER**

Kostnadene var i 2006 totalt kr 2 171 478,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, når det gjelder totalbeløpet.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 500 000,-, mens regnskapet viser kr 321 705,-.

Energi ble budsjettet med kr 90 000,-, mens regnskapet viser kr 165 069,-.

Hovedårsaken til avviket var høyere priser enn forventet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2006 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.06 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2006 er satt opp under denne forutsetning.

## **KOSTNADSUTVIKLING**

### **RENTER**

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 31.12.2006:

Driftskonto	0,75% p.a.
Sparekonto (inntil 8 uttak pr. år)	3,40% 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. 45% av total strømpris.

**Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 25% av total strømpris.

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

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2006 til 2007 med ca. 6,9%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgiften øker med 5% og renovasjonsavgiften øker med 5%.

**ØVRIGE KOSTNADER**

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

**INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2007 (Budsjett)**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2007. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2007.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2007.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 2 196 000,- (før betalte avdrag).

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 26.3.2007

I styret for Torshov Kvartal VII Borettslag

Joakim Fretheim /s/

Vibeke Opheim /s/

Anne Johannessen /s/

Per B Maurseth /s/

Vegard Storstad /s/

# FAGREVISJON AS

Medlem av Den norske Revisorforening

Møllergt. 37, 0179 Oslo

Telefon 22 98 73 00

Telefaks 22 98 73 19

E-post [post@fagrevisjon.as](mailto:post@fagrevisjon.as)

Bankgiro 9001.08.33115

Organisasjonsnummer

Revisornummer

[www.fagrevisjon.as](http://www.fagrevisjon.as)

} NO 986 175 857 MVA

Ansvarlige revisorer:

Sandsnes, Merete Otterstad - *statsautorisert revisor*

Kromvoll, Terje - *statsautorisert revisor*

Til generalforsamlingen i  
Borettslaget Torshov Kvartal VII

Deres ref.:

Vår ref.: MOS/RB

16200-03-12

P:\TEKST\Revber2006\16200tomail.doc

## REVISJONSBERETNING FOR 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kvartal VII for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 2.327.922,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av 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 2006 og for resultatet og kontantstrømmene 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 overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, den 25. april 2007

**FAGREVISJON AS**

Merete Otterstad Sandsnes /s/  
statsautorisert revisor

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

Tekst	Note	Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>		<b>1 942 972</b>	<b>1 942 972</b>	<b>801 154</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>				
Årets resultat (Se resultatregnsk.)		2 327 922	2 770 920	2 196 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 14		-3 469 740	-1 534 000	-1 237 000
<b>B. Årets endring i disp. midler</b>		<b>-1 141 818</b>	<b>1 236 920</b>	<b>991 000</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>		<b>801 154</b>	<b>3 179 892</b>	<b>1 760 154</b>

### Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	1 420 568
Kortsiktig gjeld	-619 413
<b>Disponible midler</b>	<b>801 154</b>

**RESULTATREGNSKAP**

		Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
INNKR. FELLESKOSTN.	2	4 868 313	4 921 000	4 895 000
ANDRE INNTEKTER	3	77 303	50 000	70 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 945 616</b>	<b>4 971 000</b>	<b>4 965 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
PERSONALKOSTNADER	4	-181 630	-124 000	-180 000
STYREHONORAR	5	-100 000	-100 000	-100 000
REVISJONSHONORAR	6	-7 258	-7 000	-7 000
ANDRE HONORARER		-1 000	0	0
FORR.FØRERHONORAR		-146 340	-146 000	-151 000
KONSULENTHONORAR	7	-7 138	-10 000	-5 000
KONTINGENTER		-300	0	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-321 705	-500 000	-510 000
FORSIKRINGER		-254 159	-254 000	-268 000
FESTEAVGIFT		-143 178	-143 000	-143 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-526 887	-520 000	-562 000
ELEKTRISK ENERGI		-165 059	-90 000	-130 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	9	-316 824	-300 000	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-2 171 478</b>	<b>-2 194 000</b>	<b>-2 356 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>2 774 138</b>	<b>2 777 000</b>	<b>2 609 000</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>				
FINANSINNTEKTER	10	30 041	10 000	10 000
FINANSKOSTNADER	11	-476 256	-16 080	-423 000
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>-446 215</b>	<b>-6 080</b>	<b>-413 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 327 922</b>	<b>2 770 920</b>	<b>2 196 000</b>
<b>OVERFØRINGER:</b>				
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		2 232 645		
REDUKSJON UDEKKET TAP		95 277		

**BALANSE****2006****EIENDELER****ANLEGGSMIDLER**

BYGNINGER	12	12 947 611
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 947 611</b>

**OMLØPSMIDLER**

LEIERESTANSER		22 122
KUNDEFORDRINGER		4 630
KORTSIKTIGE FORDRINGER	13	270 777
DRIFTSKONTO I OBOS		594 512
SPAREKONTO I OBOS		528 527
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 420 568</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 368 179</b>
----------------------	--	-------------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 158 * (100/200/300)		45 800
OPPTJENT EGENKAPITAL		2 232 645
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 278 445</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

PANTELÅN	14	11 470 320
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 470 320</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

FORSKUDDSLIE		116 709
LEVERANDØRGJELD		382 006
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	15	12 534
PÅLØPNE RENTER		31 836
PÅLØPNE AVDRAG		69 159
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	16	7 169
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>619 413</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 368 179</b>
---------------------------------	--	-------------------

PANTSTILLELSE	17	19 988 000
GARANTIANSVAR	0	

OSLO, 31.12.2006

STYRET FOR TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG

Joakim Fretheim /s/

Vibeke Opheim /s/

Anne Johannessen /s/

Per B Maurseth /s/

Vegard Storstad /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

**Endrede regnskapsprinsipper**

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

Fom. 2006 er det innført nye regnskapsregler for borettslag som i hovedsak innebærer at årsregnskapet skal settes opp i henhold til regnskapslovens regler. I tillegg må man følge en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag av 30. juni 2005 som bla. krever at det utarbeides en oppstilling over borettslagets disponible midler.

Ved overgangen til de nye regnskapsreglene er den inngående balansen oppført med samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, men begrenset oppad til virkelig verdi. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapitalen føres opp som innskutt egenkapital mens resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Grunnet ulikt oppsett etter gamle og nye regnskapsregler, er det ikke utarbeidet sammenligningstall med fjoråret. I stedet ligger forrige års regnskap vedlagt. Neste år vil sammenligningstall innarbeides i regnskapsoppsettet.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 157 940
Parkeringsleie	37 199
Lokaler	241 488
Felleskostnader for loft-/ og kjellerareal	349 234
Vinduslån	109 008
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 894 869</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-25 560
Parkeringsleie	-996
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 868 313</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger, vaskeri	17 000
Egenandeler	10 500
Salg av loftsareale	36 000
Utlysingsgebyrer	6 000
Leie av plass for motorsykkel	300
Salg av takstein	1 000
Ref utbedringer ifbm vannskader	6 503
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>77 303</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-123 833
Påløpne feriepenger	-12 631
Fri bolig	-58 520
Motkonto fri bolig	58 520
Arbeidsgiveravgift	-42 028
Yrkesskadeforsikring	-3 138
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-181 630</b>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0,5 årsverk.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr. 100 000,-

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 7 258,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 063
Andre konsulenthonorarer	-75
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 138</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-34 805
Drift/vedl.hold VVS	-30 215
Drift/vedl.hold elektro	-9 714
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-18 728
Kabel/Tv-anlegg	-190 755
Drift/vedl.hold brannsikring	-13 369
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-10 115
Egenandel forsikring	-10 500
Kostnader dugnader	-3 504
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-321 705</b>

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

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-28 484
Skadedyrarb./soppkontroll	-13 798
Verktøy og redskaper	-6 054
Driftsmateriell	-3 686
Lyspærer og sikringer	-3 215
Renhold ved firmaer	-157 936
Snørydding	-55 613
Falck, borttauingsavtale	-1 438
Kontor- og datarekvisita	-3 636
Trykksaker	-4 842
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 505
Møter, kurs, oppdateringer mv	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 371
Andre kontorkostnader	-4 788
Telefon/bredbånd	-3 745
Porto	-7 048
Drivstoff biler, maskiner osv	-119
Bankgebyr	-2 282
Velferdskostnader	-6 767
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-316 824</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	26 085
Renter av driftskonto i OBOS	2 477
Andre renteinntekter	1 478
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>30 041</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Husbanken, renter lån	-395 920
OBOS, renter lån	-79 616
Andre rentekostnader	-720
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-476 256</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

Tomten er bygget av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951.

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

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 000
Andre forskudd	267 777
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>270 777</b>

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2007, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2007.

**NOTE: 14****PANTELÅN****OBOS**

Renter 31.12.06: 3,95%, løpetid 11 år

Opprinnelig 2002 -7 449 531

Nedbetalt tidligere 3 581 494

Nedbetalt i år 2 653 724

-1 214 313

**Husbanken**

Renter 31.12.06: 3,70%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2004 -12 500 000

Nedbetalt tidligere 1 427 977

Nedbetalt i år 816 016

-10 256 007

**SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

**-11 470 320**

**NOTE: 15****SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk -6 925

Skyldig arbeidsgiveravgift -5 609

**SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER -12 534**

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepengar -6 194

Diverse gebyrer -975

**SUM ANNEN KORTS. GJELD -7 169**

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 11 539 479

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2006 en

bokført verdi på kr.: 12 947 611

## DRIFTSOVERSIKT

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
<b>INNTEKTER:</b>					
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
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>4 996 503</b>	<b>4 805 526</b>	<b>4 870 000</b>	<b>4 981 000</b>
<b>UTGIFTER:</b>					
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
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>-2 548 638</b>	<b>-4 722 075</b>	<b>-2 897 500</b>	<b>-2 691 000</b>
<b>RES. FØR FINANSIELLE</b>					
<b>INN- OG UT BET.</b>		<b>2 447 864</b>	<b>83 451</b>	<b>1 972 500</b>	<b>2 290 000</b>
<b>FIN. INN- OG UT BET.</b>					
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
<b>ENDR. DISPONIBLE MIDL.</b>		<b>-552 350</b>	<b>2 070 831</b>	<b>-1 027 500</b>	<b>756 000</b>
DISPONIBLE MIDLER 1.1		2 495 322	424 491	0	0
ÅRETS BEVEGELSE		-552 350	2 070 831	0	0
<b>DISP. MIDLER 31.12</b>		<b>1 942 972</b>	<b>2 495 322</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2005	2004
<b>OMLØPSMIDLER:</b>		
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>2 239 119</b>	<b>2 786 350</b>

<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>		
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
<b>SUM ANNEN KORTS. GJELD</b>	<b>-296 147</b>	<b>-291 028</b>

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>1 942 972</b>	<b>2 495 322</b>
--------------------------	------------------	------------------

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

BYGNINGER 12	12 947 611	12 947 611
VARIGE DRIFTSMIDLER 13	5 490	5 490
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>12 953 101</b>	<b>12 953 101</b>

**LANGSIKTIG GJELD:**

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

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/

### **(1) Sak A) Endring av borettslagets andelskapital**

På bakgrunn av borettslovens krav (§3-1) om at alle andeler skal være like store må borettslagets andeler endres slik at de er likeverdige. Andelene forslås å settes til kr 100,- da dette er normen for borettslag stiftet før august 2006.

Dette har ingen praktisk betydning for den enkelte andelseier eller borettslaget utover at vedtektene må endres, samt at forretningsfører foretar en regnskapsteknisk justering av andelskapitalen.

#### **Forslag til vedtak:**

#### **Borettslagets §2-1.1. endres fra å lyde**

Andelene skal være på kr 100,- pr rom **til** Andelene skal være på kr 100,-

#### **Vedtak:**

§ 2-1.1 endres til: Andelene skal være på kr 100,-

### **Sak B) Forslag fra styret om tillegg av nytt punkt (4) i Vedtektenes § 4-3** **Bygningsmessige arbeider**

Styret foreslår å skrive inn et nytt punkt i vedtektene: 4-3 (4)

*Dette er en henvisning i vedtektene til borettslagets retningslinjer for loft- og kjellerutbygginger og presisering av ansvarsforhold ved bygningsmessige feil.*

- (4) Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skrives seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

### **Sak C) Forslag fra styret om endringer i retningslinjer for utbygging av leiligheter**

Styret foreslår endringer til "Retningslinjer for utbygging av leiligheter i Torshov Kvartal VII Borettslag vedtatt på generalforsamling 2004".

Endringene består i å tilpasse retningslinjene den nye borettslagsloven og å presisere noen sikkerhetskrav for å unngå problemer ved utbygginger.

## **FORSLAG TIL RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LEILIGHETER I TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG**

### **I GENERELT**

#### **A) Bakgrunn**

Torshov Kvartal VII borettslag, med adresse Torshovgt 10 A og B. Omsensgt 1,3,5 og 7, Hegermannsgt 13 A,B,C, 15 A og B, 19, 21 og 23. Per Kvibergsgt. 2, 4 A og B, 6, og 8. Mastrupsgt. 2 og 5. består av 158 andeler.

#### **B) Prinsipper og retningslinjer for utbygging**

Eiendommen gir mulighet for at leiligheter i topp- eller første etasje kan utvides ved utbygging av henholdsvis loft og kjeller. Det er bare den delen av loftet/kjelleren som ligger hhv. direkte over/under egen leilighet som kan tillates utbygd.

Fordeling av arealet gjøres ut fra en helhetsplan utarbeidet av arkitekt Ola Roald i 1987. Arealet må kontrolloppmåles.

Utbyggingen må ivareta gårdens særpreg, og tilfredsstille de til enhver tid stilte krav i gjeldende lover og forskrifter. Særpreget må ivaretas blant annet ved valg av vinduer og takterrasser. Styret vurderer om særpreget er ivaretatt. Andelseier skal benytte vinduer i takflaten. Takterrasser kan kun bygges inn mot bakgården og plasseres i.h.t. retningslinjer fra Plan- og bygningsetaten. Dersom det finnes flere loftsutbygginger med vinduer på samme takflate, skal vinduer plasseres i samme høyde. Karmer, listverk og ny dør for rømningsvei skal være av samme type som ellers i oppgang/kjeller. Nye dører skal følge forskriftsmessig brannteknisk standard.

### **II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD**

#### **A) Før bygging kan starte:**

1. Godkjenning  
fra styret:

Andelseier som ønsker å bygge ut, må søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges tegninger i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader må omfatte hele blokkens lengde. Det må også vedlegges kopi av sendte nabovarsler, og dokumentasjon på at arealet er kontrolloppmålt. En representant fra styret skal være tilstede under oppmålingen.

Godkjenningen bortfaller etter ett år dersom ikke andelseier har fått skriftlig tillatelse fra styret til å igangsette utbygging, jf. vilkår fastsatt i II A pkt. 9.

2. Nabovarsel:

Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til sine

nærmeste naboer/andelseiere av tilstøtende leiligheter. I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Naboene skal gis en frist på 14 dager til å fremsette evt. skriftlig protest overfor styret.

3. Søknad om byggetillatelse:

Den enkelte som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse m.v.

4. Byggherre:

Andelseier er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.

5.  
Ansvarshavende:

Den enkelte andelseier skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

6. Garanti for fullføring:

Garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader, gir andelseier ved undertegnelse av avtale.

7. Gebyrer m.v.:

Andelseier må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

8. Forsikring:

Andelseier må tegne eller påse at ansvarlige (arkitekt, rådgiver, entreprenør) har tegnet de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Forsikring må være tegnet før endelig tillatelse kan gis, se II A pkt. 9.

9.  
Byggestart/tillatelse til igangsetting:

Arbeidet kan først starte etter tillatelse fra styret, og må ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger.

Før skriftlig tillatelse gis av styret, må styret ha mottatt kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, herunder byggetillatelse, eventuell andre offentlige tillatelser, samt dokumentasjon på at nødvendige forsikringer er tegnet. Videre kreves at avtale om kjøp av areal er inngått, og at kjøpesummen er innbetalt.

## B) Byggeperioden:

1.  
Finansiering/kostnader:

Den enkelte andelseier betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

2. Krav til utføring:
- Andelseier skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt. For loftsutbygginger har borettslaget egne tekniske retningslinjer, skrevet av Svein Folkedal, som utbygger skal sørge for blir fulgt gjennom byggeprosessen.
- Andelseier skal påse at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt påse at problemer vedrørende sopp og råte hindres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utføring.
- Borettslaget ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene. Evt. kostnader til fagkyndig bistand dekkes av andelseier.
3. Krav til boder og eksisterende installasjoner:
- Andelseier skal bygge boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Minimumstørrelsen på kjellerboder skal være 5 kvm, og minimumstørrelsen på lofts boder skal være 4 kvm. Plasseringen skal skje i henhold til borettslagets helhetsplan. Styret kan akseptere alternativ fullgod plassering.
- Andelseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft eller kjeller og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjonskanaler m.v.
4. Ansvar for skade:
- Andelseier er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, fellesareal mv. Andelseier er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.
- Andelseier pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.
5. Ansvar for krav:
- Andelseier forplikter seg til å betale et hvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få så snart borettslagets styre anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et

ekstraordinært tillegg i felleskostnadene.

6. Ordensregler  
m.v.:

Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container. Andelseier er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder.

Vaktmester anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

Borettslagets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer o.l.

Borettslagets fellesarealer, innvendige så vel som utvendige, skal holdes rene under utbyggingen. Når utbyggingen er avsluttet, kan styret pålegge andelseier å vaske ned hele trappeoppgangen, kjeller eller loftsareal dersom styret anser dette nødvendig.

C) Når utbyggingen er ferdig:

1.  
Eiendomsforhold:

Borettslaget eier utbygd areal og har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte, men slik at eventuell verdiøkning kommer andelseier til gode ved senere salg og fraflytting.

2. Husleietillegg:

Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i felleskostnadene som følge av at borettslagets utgifter vil øke. Økningen i borettslagets utgifter til forsikringer, vedlikehold samt skatter og avgifter m.v. er pr. i dag kalkulert til 75 % av gjennomsnittlig felleskostnad pr. m<sup>2</sup> pr. måned for loft og 50% av gjennomsnittlig felleskostnad pr. m<sup>2</sup> pr. måned for kjeller.

Ved senere forhøyelse/nedsettelse av den generelle felleskostnaden, skal den prosentuelle endringen legges til grunn ved endring av felleskostnadstillegget.

Ved beregning av felleskostnader for tilleggsareal ved utbygging benyttes måleregler inntatt i NS 3940 (heretter: Bruksareale, BRA)

Ny felleskostnad løper fra senest tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

3.  
Engangsvederlag  
for utnyttning av  
loft/kjellerareal

For loftsareal betales en pris som er kr. 1000,-pr. BRA m<sup>2</sup>, og for kjellerareal en pris som er kr.700,-pr. BRA m<sup>2</sup>.

Generalforsamlingen kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret iht. II A pkt. 1.

D) Andre forhold:

1. Styrets  
anledning til å  
sette frist for  
ferdig-  
stilling:

Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne fristen skal som hovedregel være 6 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner. Ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt.

2. Ansvar  
dersom ikke  
utbygging blir  
gjennomført  
eller at  
andelseier  
fraflytter  
under  
påbygging:

Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseier å avslutte prosjektet.

Dersom arbeidene ikke er igangsatt innen 3 mnd, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for samme sum som andelseier betalte. Det skal ikke betales renter for perioden. Uavhengig av frist, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for forannevnte sum dersom andelseier selger andelen.

Fristene under II D pkt. 1 og 2 løper fra dato for skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger, jf. II A pkt. 9.

Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny andelseier om kravet til ferdigstilling av utbyggingen, og pliktene i den forbindelse.

3. Stans i  
byggearbeidene:

Grove brudd på byggereglene, samt brudd på andre forpliktelser, gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

4. Avtale: Den enkelte andelseier plikter å inngå avtale med styret før tillatelse etter II A pkt. 9 blir gitt. Ved behov kan styret foreta mindre vesentlige endringer i avtalen.
5. Ferdigbefaring: Styret har rett til å foreta ferdigbefaring med hjelp fra byggt tekniske fagfolk, uavhengig av eventuell befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene. Utgifter til bruk av slike fagfolk må regnes til utbyggers kostnader jf. II B) 1.
- Slik ferdigbefaring medfører ikke at styret overtar ansvaret eller risikoen for eventuelle bygningsmessige feil som er gjort av utbygger.
6. Økonomisk ansvar/panterett: Bygging må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseier plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Dette innbefatter at andelseier har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.
- Andelseier må akseptere at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. vedtektene § 6-3.
7. Etterfølgende andelseier: Dersom andelseier selger andelen, er overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtalen inntil ny andelseier har overtatt ansvaret.

## RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LEILIGHETER I TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 2004

### **I GENERELT**

#### **A) Bakgrunn**

Torshov Kvartal VII borettslag, med adresse Torshovgt 10 A og B. Omsensgt 1,3,5 og 7, Hegermannsgt 13 A,B,C, 15 A og B, 19, 21 og 23. Per Kvibergsgt. 2, 4 A og B, 6, og 8. Mastrupsgt. 2 og 5. består av 158 andeler.

#### **B) Prinsipper og retningslinjer for utbygging**

Eiendommen gir mulighet for at leiligheter i topp- eller første etasje kan utvides ved utbygging av henholdsvis loft og kjeller. Det er bare den delen av loftet/kjelleren som ligger hhv. direkte over/under egen leilighet som kan tillates utbygd.

Fordeling av arealet gjøres ut fra en helhetsplan utarbeidet av arkitekt Ola Roald i 1987. Arealet må kontrolloppmåles.

Utbyggingen må ivareta gårdens særpreg, og tilfredsstille de til enhver tid stilte krav i gjeldende lover og forskrifter. Særpreget må ivaretas blant annet ved valg av vinduer og takterrasser. Styret vurderer om særpreget er ivaretatt. Andelseier skal benytte vinduer i takflaten. Takterrasser kan kun bygges inn mot bakgården og plasseres i.h.t. retningslinjer fra Plan- og bygningsetaten. Dersom det finnes flere loftsutbygginger med vinduer på samme takflate, skal vinduer plasseres i samme høyde. Karmer, listverk og ny dør for rømningsvei skal være av samme type som ellers i oppgang/kjeller.

### **II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD**

#### **A) Før bygging kan starte:**

1. Godkjenning fra styret:

Andelseier som ønsker å bygge ut, må søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges tegninger i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader må omfatte hele blokkens lengde. Det må også vedlegges kopi av sendte nabovarsler, og dokumentasjon på at arealet er kontrolloppmålt. En representant fra styret skal være tilstede under oppmålingen.

Godkjenningen bortfaller etter ett år dersom ikke andelseier har fått skriftlig tillatelse fra styret til å igangsette utbygging, jf. vilkår fastsatt i II A pkt. 9.

2. Nabovarsel:

Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til sine nærmeste naboer/andelseiere av tilstøtende leiligheter. I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Naboene skal gis en frist på 14 dager til

å fremsette evt. skriftlig protest overfor styret.

3. Søknad om byggetillatelse: Den enkelte som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse m.v.
4. Byggherre: Andelseier er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.
5. Ansvarshavende: Den enkelte andelseier skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.
6. Garanti for fullføring: Garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader, gir andelseier ved undertegnelse av avtale.
7. Gebyrer m.v: Andelseier må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.
8. Forsikring: Andelseier må tegne de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Forsikring må være tegnet før endelig tillatelse kan gis, se II A pkt. 9.  
Byggherreansvarsforsikring må tegnes av borettslaget, og andelseier må dekke kostnadene ved denne forsikringen.  
Når borettslaget blir forelagt ferdigattest, vil borettslaget tegne forsikring for utbygd areal, ettersom dette blir å anse som borettslagets eiendom.
9. Byggestart/tillatelse til igangsetting: Arbeidet kan først starte etter tillatelse fra styret, og må ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger.  
  
Før skriftlig tillatelse gis av styret, må styret ha mottatt kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, herunder byggetillatelse, eventuell andre offentlige tillatelser, samt dokumentasjon på at nødvendige forsikringer er tegnet. Videre kreves at avtale om kjøp av areal er inngått, og at kjøpesummen er innbetalt.

B) Byggeperioden:

1. Finansiering/kostnader: Den enkelte andelseier betaler selv alle kostnader i

forbindelse med utbyggingen.

2. Krav til utføring:

Andelseier skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og husleiekontrakt. Andelseier skal påse at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt påse at problemer vedrørende sopp og råte hindres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utføring.

3. Krav til boder og eksisterende installasjoner:

Andelseier skal bygge boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Plasseringen skal skje i henhold til borettslagets helhetsplan. Styret kan akseptere alternativ fullgod plassering.

Andelseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft eller kjeller og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjonskanaler m.v.

4. Ansvar for skade:

Andelseier er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, fellesareal mv. Andelseier er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.

Andelseier pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

5. Ansvar for krav:

Andelseier forplikter seg til å betale et hvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få så snart borettslagets styre anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i husleien.

6. Ordensregler m.v.:

Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler og husleiekontrakt.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets containere. Andelseier er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder.

Vaktmester anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av containere m.v.

Borettslagets uteområder skal ikke benyttes som

lagringsplass for byggematerialer o.l.

Borettslagets fellesarealer, innvendige så vel som utvendige, skal holdes rene under utbyggingen. Når utbyggingen er avsluttet, kan styret pålegge andelseier å vaske ned hele trappeoppgangen, kjeller eller loftsareal dersom styret anser dette nødvendig.

C) Når utbyggingen er ferdig:

1. Eiendomsforhold: Borettslaget eier utbygd areal og har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte, men slik at eventuell verdiøkning kommer andelseier tilgode ved senere salg og fraflytting.
2. Husleietillegg: Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets utgifter vil øke. Økningen i borettslagets utgifter til forsikringer, vedlikehold samt skatter og avgifter m.v. er pr. i dag kalkulert til 75% av gjennomsnittlig husleie pr. m<sup>2</sup> pr. måned for loft og 50% av gjennomsnittlig husleie pr. m<sup>2</sup> pr. måned for kjeller.  
  
Ved senere forhøyelse/nedsettelse av den generelle husleien (grunnleien), skal den prosentuelle endringen legges til grunn ved endring av husleietillegget.  
  
Ved beregning av husleie for tilleggsareal ved utbygging benyttes måleregler inntatt i NS 3940. D.v.s. areale over 180 cm høyde (heretter: Bruksareale, BRA)  
  
Ny husleie løper fra skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger, jfr. II A pkt 9.
3. Engangsvederlag for utnyttning av loft/kjellerareal For loftsareal betales en pris som er kr. 1000,-pr. BRA m<sup>2</sup>, og for kjellerareal en pris som er kr.700,-pr. BRA m<sup>2</sup>.  
  
Generalforsamlingen kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret iht. II A pkt. 1.

D) Andre forhold:

1. Styrets anledning til å Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist

- sette frist for ferdigstillelse:
- for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne fristen skal som hovedregel være 6 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner. Ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt.
2. Ansvar et dersom ikke utbygging blir gjennomført eller at andelseier fraflytter under påbyggingen:
- Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseier å avslutte prosjektet.
- Dersom arbeidene ikke er igangsatt innen 3 mnd, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for samme sum som andelseier betalte. Det skal ikke betales renter for perioden. Uavhengig av frist, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for forannevnte sum dersom andelseier selger andelen.
- Fristene under II D pkt. 1 og 2 løper fra dato for skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger, jf. II A pkt. 9.
- Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny andelseier om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen, og pliktene i den forbindelse.
3. Stans i byggearbeidene:
- Grove brudd på byggereglene, samt brudd på andre forpliktelser, gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.
4. Avtale:
- Den enkelte andelseier plikter å inngå avtale med styret, se vedlegg 2, før tillatelse etter II A pkt. 9 blir gitt. Ved behov kan styret foreta mindre vesentlige endringer i avtalen.
5. Ferdigbefaring:
- Styret har rett til å foreta ferdigbefaring uavhengig av eventuell befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene.
6. Økonomisk ansvar/panterett:
- Bygging må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseier plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Dette innbefatter at andelseier har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

Andelseier må akseptere at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. husleiekontrakten § 10.

7. Etterfølgende andelseier:

Dersom andelseier selger andelen, er overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtalen inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

Oslo, 20. mars 07.

### **Forslag til generalforsamlingen i kv. 7. 15.05.07**

#### **1. Forslag til vedtak:**

Utbygging av loft og kjellere stoppes inntil videre.  
Tegningene som ligger til grunn for utbyggingen tas opp til revisjon.  
Den videre behandling og vedtak forelegges en ekstraordinær generalforsamling.

#### **Begrunnelse:**

Utbyggingen hittil har resultert i store begrensninger av fellesarealer.  
Tørkeloft har blitt borte, men enda verre den foreslåtte norm for boder holder ikke mål. Etter min mening er 4 kvm altfor lite.

Størrelsen på bodene er uttrykt kvm gulvflate, dette holder ikke. Det står ingenting om takhøyde, det er boder som går helt ut spissen på taket, dvs ut takvinkelen.

Det sier seg selv at å få utnyttet gulvarealet maksimalt ikke lar seg gjøre.

Tilleggsforslag: Takhøyde i bod skal være min. 1,5 meter.

Loft-og kjeller utbyggingen har medført at borettslaget har kommet i en litt spesiell situasjon.

Et lite mindretall av borettslagets medlemmer nyter godt av de privilegier det er å kunne utvide sitt boareal.

Et privilegium som innebærer begrensninger for de øvrige medlemmer, dvs innskrenkninger av fellesarealene.

Og enda verre, enkelte har hatt stor økonomisk gevinst på utbygging og videresalg.

Folk får bedre råd, med økt kjøpekraft anskaffer de seg flere ting, og da melder seg behovet for plass til oppbevaring, Her kommer spørsmålet om boder inn.

Borettslaget er veldig ensartet dvs størrelsen på leilighetene. De største er vel på ca 140 kvm og de minste på 40 kvm. Tallene er her litt usikre, men jeg tror de ligger i den størrelsesorden.

Med den utvikling som her er skissert er de minste leilighetene som har fått den største belastningen.

Må vi ikke stanse opp og spørre oss selv, er det slik vi vil ha det?

Til tider har det vært manglende kontroll med denne utbyggingen, utbyggerne har mer eller mindre tatt seg til rette.

Det har i enkelte tilfeller hatt uheldige konsekvenser, som har ført til verdiforringelse av borettslagets eiendom.

Har kjøpet vært i orden og offentlig godkjenning på plass har det tydeligvis vært fritt fram.

Forslag til generalforsamlingen:

2. Det tilsettes en person utenom styret som kan ha den daglige oppfølging av Byggingen.  
Han har som oppgave å se til avtaler, lover, regler og forskrifter følges og rapporter  
Direkte til styrets formann  
Eventuelle avvik protokollføres.
3. Endring av priser ved salg av råloft og kjeller.
4. Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at prisen pr kvadratmeter ved salg av råloft og kjeller, reguleres opp.
5. Forslag ny pris:   Loftsareal               kr 5000,- pr kvadratmeter  
                          Kjellerareal           kr 3500,- pr kvadratmeter
6. Prisen reguleres en gang i året i samråd med takstmann.  
Protokoll fra reguleringsvedtak forelegges generalforsamlingen.

Begrunnelse:

De som bygger ut i de ovennevnte lokaliteter, dvs fellesarealer i borettslaget har bet. en pris pr kvm. Dette har vært bokført som en inntekt for borettslaget. Denne kvm.pris har stått uendret siden 1989. I 16 år har denne prisen stått uendret, dette til tross for vedtak på generalforsaml. 1987 at prisen på råloft og kjeller skulle reguleres i forhold til prisstigning for øvrig.

Utdrag fra vedtak på ekstraordinær generalforsamling 22. juni 1987:

”Det ble fremmet følgende tilleggsforslag: prisene reguleres i henhold til prisstigning og inflasjon. Forslaget enstemmig vedtatt”.

Generalforsamlingen i Borettslaget 5. mai 2004 vedtok følgende:

Under sak 5.5

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

Men dette endrer ikke realiteten i saken, de respektive styrer har fra 1989 og fram til I dag ikke kommet med forslag til revisjon av prisene.

Så generalforsamlingens vedtak fra 1987 har ikke blitt fulgt opp, noe som er sterkt å beklage.

Forslag til generalforsamlingen:

7. Bruk av tørketrommel i vaskeriene gjøres gratis, som kompensasjon for bortfall av tørkeloft.

Begrunnelse.

Et resultat av loftsutbyggingen er at borettslagets medlemmer har fått redusert

sine muligheter for tørking av tøy.

Det har vært nevnt at et alternativ kan være tørking av tøy inne i leiligheten.

Dette har flere betenkelige sider.

Et fuktig innneklima kan ha en rekke uheldige konsekvenser, noe som skulle være kjent for de aller fleste.

#### 8. Ny sykkelbod

Det legges tak over sykkelparkeringen vis a vis P. Kvibergsgt. 6. Parkeringen gjøres om til sykkelbod.

Begrunnelse:

Slik det er i dag står syklene ute, utsatt for vær og vind.

I disse tider med økt fokus på klima og forurensning, vil sykkelene sannsynligvis bli et Stadig mer aktuelt fremkomstmiddel istedenfor bil.

Tilrettelegging for bruk av sykkel vil følgelig være et miljøfremmende tiltak

#### 9. Det opprettes et driftsregnskap for vaskeriene

Begrunnelse:

Borettslaget har pr i dag to vaskerier, er dette nødvendig?

Spørsmålet har vært reist av enkelte. Kan det ene eller begge legges ned uten at det skaper problemer.

Jeg ser ikke bort fra tanken som ligger bak er salg av lokalene til utbygging.

En slik bruksendring er jeg sterkt imot.

Et moment har vært økonomien til vaskeriene, er det forsvarlig med fortsatt drift?

Det har vært noe uklart. Med et eget regnskap vil det være lettere å vite hva en diskuterer.

Magne Nydal



***Styrets innstilling til forslag til generalforsamlingen fra Magne Nydal***

1. Nei til første setning.  
Nei til andre setning, dissens 4 mot 1 stemme.  
Nei til tredje setning.

Til tilleggsforslaget: Styret bemerker at kravet om min. 1,5 m høyde i bod allerede skal være oppfylt i retningslinjene for loft- og kjellerutbygging.

2. Nei
- 3.
4. Ja, enstemmig
5. Nei, dissens 4 mot 1 stemme
6. Nei. Takstene variere fra takstmann til takstmann og skaper uforutsigbarhet.
7. Ja, dissens 4 mot 1 stemme
8. Nei. Styret utelukker ikke at det kan bygges tak over den nevnte sykkelparkeringen, men ønsker å se på flere alternativer for plassering av sykkelboder gjennom en helhetlig plan for gårdens utearealer, før man begynner å bygge tak over dette ene området.
9. Nei. Et eget regnskap for vaskeriene vil koste for mye i forhold til hvor liten del vaskeriene i dag utgjør i borettslagets økonomi. Anbefales heller ikke av lagets forvaltningskonsulent.

## **Forslag til vedtak på generalforsamlingen Torshov kvartal 7 2007.**

1. Til forskrifter for utbygging C3. Prisen for engangsvederlag for utnytting av loft/kjellerareal i Torshov kvartal 7 fastsettes og reguleres i tråd med prisene på boligmarkedet. (Begrunnelse; Pr.idag koster det kr. 1000,-pr. BRA m<sup>2</sup>, og for kjellerareal en pris som er kr.700,-pr. BRA m<sup>2</sup>. Ifølge megler på Areal er prisen på råloft i markedet rundt 15000 kr pr.kvm. Ferdig utbygd areal ca. 40.000kr. Det samsvarer med priser for solgte leiligheter i borettslaget den siste tiden.)
2. Selges leilighet med utbygget loft eller kjellerareal før 5 år etter ferdigstillelse betales markedspris tilbake til borettslaget dersom markedspris ikke var lagt til grunn ved salg av loft/ kjellerareal. Markedsprisen fastsettes og inngår i avtalen om kjøp av areal mellom andelseier og borettslaget.
3. Endringene av forskrifter for pris på loft og kjellerareal skjer med umiddelbar virkning og følger vilkår fra styret fastsatt i II A pkt. 1 og 9. Godkjenningen bortfaller etter ett år dersom andelseier ikke har fått skriftlig tillatelse fra styret til å igangsette utbygging.

Anne Berit Hagen  
Leil.107

### ***Styrets innstilling til forslag til generalforsamlingen fra Anne Berit Hagen***

1. Nei.
2. Nei. Kontraktrettslig tvilsomt. Ikke anbefalt av rådgivende advokat i Obos.
3. Nei.