

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2002

Ordinær generalforsamling i **Borettslaget Torshov Kvartal VII**, avholdes **onsdag 22. mai** 2002, kl. **18.00** i Aulaen på Lilleborg Skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2001

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2001

Behandling av regnskap 2001 og disponible midler.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

- Sak 5.1 Endring av vedtektene § 3. Se vedlegg
- Sak 5.2 Endring av vedtektene § 5. Se vedlegg
- Sak 5.3 Oppussing av fasadene. Se vedlegg
- Sak 5.4 Salg av loftsarealer. Se vedlegg
- Sak 5.5 Tørkeareal på gårdsplassen kles med trepanel. Se vedlegg
- Sak 5.6 Salg av "skomakerforretningen". Se vedlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, **5.3.2002**

I styret for **Borettslaget Torshov Kvartal VII**

Anne Johannessen /s/ Geir Morten Haga /s/ Vigdis Laurak /s/

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en med stemmerett for en andel. 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.

Navneseddele leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2001

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

VALGT

Leder :	Anne Johannessen	2001 – 1 år
Styremedlem:	Tone Hagen	2000 – 2 år
Styremedlem:	Vigdis Lauvrak	2001 – 2 år
Styremedlem:	Geir Morten Haga	2001 – 2 år
Styremedlem:	Per Botolf Maurseth	2001 – 2 år
1.Varamedlem:	Heidi Jakobsen	2001 – 1 år
Varamedlem :	Leif Sletvold	2001 – 1 år
Varamedlem :	Eline Vedel	2001 – 1 år
Varamedlem :	Arve Ryan	2001 – 1 år
Varamedlem:	Ole Henrik Brekke	2001 – 1 år

Tone Hagen gikk ut av styret i februar og 1. varamedlem Heidi Jakobsen møter som fast styremedlem ut perioden.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Borettslaget består av 157 andelsleiligheter, samt 1 tjenesteleilighet og 4 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.

Det er omsatt 18 leiligheter.

ANSATTE I BORETTSLAGET

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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 Sparebank Kreditt. Se balansen og note i regnskapet.

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.

EL- KRAFT-AVTALE

OBOS har fremforhandlet en 1-ett årsavtale med Oslo Energi AS for leveranse av EI-kraft. Borettslaget har tiltrådt denne avtalen gjeldende fra oktober 2001.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Stor-Oslo og polisenummeret er 2984006. 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 bør 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 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.

3. STYRETS ARBEID

Det er avholdt 21 ordinære styremøter, en generalforsamling, diverse befaringer i perioden.

Det er utdelt 4 informasjonsskriv.

Styreleder og portner har deltatt på kurs i brannsikkerhet i blokk og bygårdsbebyggelse i regi av OBOS. Portner har deltatt på kurs i HMS for vaktmestere, brann i bygårder og vedlikehold av piper. Det er avholdt to dugnader i perioden. Det positive i år var at flere andelseiere enn tidligere deltok på dugnaden.

Sommerfesten ble avholdt 18.08. Et vellykket arrangement på en praktfull augustkveld. Takk til Vigdis Lauvrak , Ole Henrik Brekke, Christin Lauritzen og Gede .

Det rettes også en takk til Vigdis Lauvrak og Christin Lauritzen som arrangerte juletreffest.

Den 30. oktober ble det avholdt lekeplassmøte for å få impulser til hva som kan gjøres for å ruste opp lekeplassen. Ifølge forskrifter for lekeplasser må vår lekeplass oppjusteres. Det ble nedsatt en lekeplasskomite bestående av: Audun Aagre, Arve Ryan og Vigdis Lauvrak.

Nyanskaffelser

Etter gjentatte innbrudd i borettslagets kjellere vedtok styret å gå til montering av nye låssylindere i kjellerdørene. Nye kjellernøkler er utdelt til andelseierne. Våre forhåpninger om færre innbrudd har lyktes.

Det er borettslaget som er ansvarlig for at hver leilighet har brannslukningsapparat og røykvarslere. Da det er 10 år siden dette sist ble montert, vedtok styret innkjøp av nye brannslukningsapparater og røykvarslere. Portneren sa seg villig til å montere dette, og montering pågår.

Det er også innkjøpt en støvsuger som blant annet kan brukes til renhold i kjeller og på loftsarealene.

Ny kraftleverandør

Borettslaget har hatt kraftleveranse til fellesarealer fra Statoil. Da vi fikk et godt tilbud på levering av kraft gjennom OBOS ble det inngått kontrakt med dem høsten 2001 og denne løper til vi sier den opp.

Rutiner for behandling av skader

For å få en likeartet behandling av innmeldte skader fra andelseiere har styret utarbeidet rutiner for behandling av skader i leilighet, bygninger og felles anlegg. Denne rutinen vil bli distribuert til andelseierne ved senere utsending av informasjon.

Husleieøkning

Styret vedtok i november å øke husleien med 5% fra 1. januar 2002. Bakgrunnen for økningen er bl.a. at det er blitt moms på tjenester vi ikke tidligere har betalt moms for. Blant annet bygningsforsikringen og konsulenttjenester.

Justering av lønn for portner

I portnerens arbeidsavtale framgår det at lønnen kan tas opp til vurdering hver 1. juli. Styret er av den mening at Ivar Kalrud gjør en meget god jobb for borettslaget og vedtok å heve lønnen med 3%. Han har i tillegg fått anledning til å kjøpe arbeidstøy for inntil kr. 1.000,00 årlig, samt at han får anledning til å ta de kurser han ønsker som er relevant til jobben som portner.

I begynnelsen av april har Ivar Kalrud sagt opp sin stilling som portner for å tiltre en annen jobb. Han slutter hos oss 13. juni.

Styret er de første til å beklage at Ivar skal slutte, da han har utført et arbeide i borettslaget langt over vår forventning. Vi takker Ivar for et godt samarbeide.

Fukt i kjellere

Under den ekstraordinære generalforsamlingen i 2000 ble det reist spørsmål om tilstanden i borettslagets kjellere. På denne bakgrunn ble firmaet Lavtox v/ing. Sven Folkedal engasjert til å gå igjennom borettslagets kjellere for å lage en rapport om tilstanden i kjellerene.

Rapporten fra Folkedal konkluderte med at kjellerene i vårt borettslag har en bra standard, alderen på bygningen tatt i betraktning. Det er lite fuktighet. Der hvor det er stor fuktighet må det dreneres.

Pipene

Høsten 2001 løsnet murpussen på en av pipene mot Per Kvibergsgate . Dette skjedde en høstdag med sterk vind. Etter dette ble det foretatt en befaring av pipene i borettslaget. Det viser seg at mange av borettslagets 81 piper er i dårlig forfatning.

Kontor for styret

Styret har kommet fram til at det er en fordel at styret har eget kontor i borettslaget. Her kan samles arkivet, telefaks, kopimaskin m.m. På sikt også egen PC for borettslaget. Styret har funnet et egnet kjellerlokale til dette formål i Hegermannsgt. 17. Andelseierne vil få informasjon om når dette blir tatt i bruk.

Felles gårdsplass med borettslaget Torshovgt. 14

Vårt borettslag har fått henvendelse fra borettslaget Torshovgt. 14 om felles gårdsplass. Styret har stilt seg positiv til dette, men har tilskrevet borettslaget at vi fortiden har andre mer presserende ting som vi må ta oss av. Dessuten må en slik felles gårdsplass behandles på en generalforsamling i vårt borettslag.

Søknader om utbygging av loft- og kjellerareal, samt omsetning av leiligheter

Det er i perioden behandlet 2 søknader om utbygging av loft, og 1 søknad om utbygging av kjeller samt søknad om utbygging av areal over portal inntil Mastrupsgt. 5. Det er i perioden omsatt 18 leiligheter i borettslaget.

Vedlikeholdsplan inkludert oppussing av fasadene.

Som et resultat av den ekstraordinære generalforsamlingen i år 2000 har styret fått laget en vedlikeholdsplan. Ingeniørfirmaet A.L. Høyer AS ble engasjert til å lage denne planen. Dette ble bestemt med bakgrunn i at A.L. Høyer allerede kjente vårt borettslag godt etter å ha laget tilstandsrapporten i forbindelse med prosjektet oppussing av fasadene. Rapporten forelå på nyåret. Deretter engasjerte styret OBOS prosjekt AS til å lage en likviditetsanalyse samt at vi ønsket en kvalitetssikring av vedlikeholdsplanen. Styret har også gjort undersøkelser i markedet vedrørende økonomiske låne- og støtteordninger.

4. REGNSKAPET FOR 2001

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

Resultatet av driften året 2001 viser en endring i disponible midler på kr **1 331 010,-** slik at disponible midler pr. 31.12.2001 utgjør kr **4 546 133,-**, og som styret foreslår overført til neste års drift.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2001 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**

OBOS Eiendomsforvaltning AS benytter mellomregningsprinsippet med sine oppdragsgivere.

Pr. 31.12.2001 gjelder følgende rentesatser:

Mellomregningskonto (foliokonto)	3,50 % p.a.
Særvilkårskonto (6 mnd. binding)	7,35 % p.a.
Negativ kasse (overtrekk)	1,75 % pr. mnd.

STRØMPRISENE

Kraftprisene har siste år øket betydelig og er nå nesten dobbelt så høye som ved tilsvarende periode i fjor. Avgiftene (elektrisitetsavgiften og mva) til staten utgjør i underkant av 50% av strømprisen.

FORSIKRING

Prisen på alle bygningsforsikringer har økt kraftig i siste periode.

Dette skyldes ca. 6,5% økning i byggeindeksen og i tillegg en generell økning i alle forsikringsselskapene.

Det er ikke økning i borettslagets forsikring i 2002, noe som skyldes at premien øket med ca. 35 % i 2001.

KOMMUNALE AVGIFTER

Det blir ingen økning i renovasjons-, vann- og avløpsavgifter for 2002.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene som styret har tatt i betraktning når det gjelder budsjettet, har en regnet med en generell prisøkning på ca 5 %.

6. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2002 (BUDSJETT)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2002. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjet 2002.)

Oversikten er basert på 5 % øking av husleiene fra 1.1.2001.

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

Oslo, 5.3. 2002

I styret for Borettslaget Torshov Kvartal VII

Anne Johannessen /s/

Geir Morten Haga /s/

Vigdis Laurak /s/

REVISORS BERETNING

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

		DRIFTSOVERSIKT		BUDSJETT
		2 0 0 1	2 0 0 0	2 0 0 2
INNEKTER:				
1*	LEIEINNEKTER	3 867 626	3 058 007	4 087 000
2*	RENTEINNEKTER	290 429	218 582	-200 000
3*	ANDRE INNEKTER	51 242	174 089	50 000
SUM INNEKTER		4 209 297	3 450 678	3 937 000
UTGIFTER:				
	REVISJONSHONORAR	-5 047	-4 853	-7 000
	STYREHONORAR	-75 000	-75 000	-75 000
	FORRETNINGSFØRERHONORAR	-112 720	-97 152	-129 000
4*	ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-261 020	-127 241	-193 000
5*	PERSONALUTGIFTER	-64 508	-71 871	-60 000
6*	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-326 392	-1 193 348	-265 000
7*	ANDRE RENTEUTGIFTER	-428	-687	-1 000
8*	PANTEGJELDSRENT	-648 544	-609 383	-578 082
9*	ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-253 947	-270 282	-240 000
10*	FORSIKRINGER	-160 000	-119 731	-160 000
	FESTEAVGIFT	-112 200	-110 004	-110 000
11*	KOMMUNALE AVGIFTER	-375 119	-359 249	-407 000
12*	ENERGI OG BRENSSEL	-98 528	-66 014	-102 000
SUM UTGIFTER		-2 493 453	-3 104 814	-2 327 082
RESULTAT FØR FINANSIELLE				
INN- OG UTBETALINGER		1 715 844	345 864	1 609 918
FINANSIELLE INN./UTBET.				
NEDBETALT LÅN		-384 834	-414 055	-469 578
ENDRING DISP. MIDLER		1 331 010	-68 191	1 140 340
DISPONIBLE MIDLER 1.1		3 215 122	3 283 314	
ÅRETS BEVEGELSE		1 331 010	-68 191	
DISPONIBLE MIDLER 31.12		4 546 133	3 215 122	

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

		2001	2000
	OMLØPSMIDLER:		
	INNESTÅENDE OBOS	1 438 414	208 130
	INNESTÅENDE SPAREKONTO	3 765 896	3 508 054
13*	HUSLEIERESTANSER	29 439	21 441
	KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 000	3 000
	SUM OMLØPSMIDLER	5 236 749	3 740 624
	KORTSIKTIG GJELD:		
	FORSKUDD HUSLEIE	-98 818	-103 400
	LEVERANDØRGJELD	-361 577	-408 348
14*	GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP	-9 627	-8 816
	PÅLØPNE RENTER	-51 635	0
15*	ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-168 960	-4 938
	SUM KORTSIKTIG GJELD	-690 616	-525 502
	DISPONIBLE MIDLER	4 546 133	3 215 122
	ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
16*	BYGNINGER	12 947 611	12 947 611
17*	VARIGE DRIFTSMIDLER	5 490	5 490
	SUM ANLEGGSMIDLER	12 953 101	12 953 101
	LANGSIKTIG GJELD:		
18*	PANTEGJELD	-7 756 703	-8 141 537
	ANDELSKAPITAL (157*100/200/300)	-45 700	-45 700
	SUM LANGSIKTIG GJELD	-7 802 403	-8 187 237
19*	PANTSTILLELSE KR		

OSLO DEN 31.12.2001 / 5.3.2002
I STYRET FOR BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL VII

Anne Johannessen /s/

Geir Morten Haga /s/

Vigdis Laurak /s/

O B O S EIENDOMSFORVALTNING A/S

Øivind Aastorp
Forretningsfører

Ragnhild Glenne Mathisen
Forvaltningskonsulent

NOTER

NOTE : 01**LEIEINNTEKTER**

Grunnleie	3 362 592
Parkeringsleie	19 050
Forretningslokaler	308 016
Husleie	116 199
Vinduslån	109 008
SUM TEORETISK LEIE	3 914 865

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Vaktmesterbolig	-21 024
Parkeringsleie	-150
Forretningslokaler	-26 000
Purregebyr	-65
SUM LEIEINNTEKTER	3 867 626

NOTE : 02**RENTEINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	257 842
Renter av inntestående i OBOS	30 597
Husleie	1 990
SUM RENTEINNTEKTER	290 429

NOTE : 03**ANDRE INNTEKTER**

Bodleie	1 250
Salg av loft	38 000
Eierskiftegebyr	4 092
Mc parkering	300
Utlisningsgebyr	7 600
SUM ANDRE INNTEKTER	51 242

NOTE : 04**ANDRE FORVALTN.TJENESTER**

Juridisk bistand, Bahr	-83 407
Norges Byggforskningsinstitutt	-2 790
A. L Høyer	-92 089
Intarkia, fargesetting	-27 840
Karlsen & Nordseth	-22 785
Lavtox a/s	-31 159
OBOS Eiendomsforvaltning A/S	-950
SUM ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-261 020

NOTE : 05**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-37 038
Påløpne feriepengar	-4 445

Fri bolig	-44 352
Arbeidsgiveravgift	-22 523
Yrkesskadeforsikring	-502
Motkonto fri bolig	44 352
SUM PERSONALUTGIFTER	-64 508

NOTE : 06**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-73 839
Drift/vedl.hold VVS	-2 901
Drift/vedl.hold elektro	-10 844
Drift/vedlikehold heiser	-2 355
Drift/vedl.hold antenneanlegg	-152 614
Drift/vedl.hold brannsikring	-55 534
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-4 661
Kostnader dugnader	-1 517
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-326 392

NOTE : 07**ANDRE RENTEUTGIFTER**

Sparebankkreditt, gebyrer	-428
SUM ANDRE RENTEUTGIFTER	-428

NOTE : 08**PANTEGJELDSRENTER**

Sparebankkreditt	-648 544
SUM PANTEGJELDSRENTER	-648 544

NOTE : 09**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Renovasjon, søppeltømming	-340
Skadedyrab./soppkontroll	-11 036
Verktøy og redskap	-4 420
Driftsmaterialer	-1 803
Lyspærer og sikringer	-5 162
Datarekvisita	-594
Renhold ved firmaer	-118 244
Snørydding	-44 008
Andre fremmede tjenester	-7 690
Kontorrekvisita	-5 419
Trykksaker	-23 301
Møter,kurs,oppdatering mv	-7 211
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 699
Andre kontorkostnader	-3 348
Telefon	-1 706
Telefoninnstallasjoner	-80
Porto	-5 886
Reisekostnader	-97
Bank og kortgebyr	-2 630

Velferdskostnader	-5 275
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-253 947

NOTE : 10**FORSIKRINGER**

Forsikring bygninger	-160 000
SUM FORSIKRINGER	-160 000

NOTE : 11**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-229 142
Feieavgift	-15 796
Renovasjonsavgift	-130 180
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-375 119

NOTE : 12**ENERGI OG BRENSEL**

Elektrisk energi	-98 528
SUM ENERGI OG BRENSEL	-98 528

NOTE : 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse, styret	3 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 000

NOTE : 14**GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrekk	-3 077
Skyldig arb.giveravgift	-2 105
Skyldige feriepenger	-4 444
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.	-9 627

NOTE : 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt forsikring, Gjensidige	-160 000
Avsatt Oslo Energi	-8 960
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-168 960

NOTE : 16**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	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.

Gårdsnummer 225, bruksnummer 60, 61, 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196 og 297.

NOTE : 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Antenneanlegg	5 490
---------------	-------

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	5 490
--------------------------------	--------------

NOTE : 18

PANTEGJELD

SPAREBANKKREDITT

Renter 7,95 %. Løpetid 15 år.

Opprinnelig 1997	-9 950 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	1 808 463
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	384 834
----------------	---------

SUM PANTEGJELD	-7 756 703
-----------------------	-------------------

NOTE : 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 7 756 703,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.01

en bokført verdi på kr. 12 947 611.

LEILIGHETSNOTE

Ant. leil.	Opprinn. innskudd	Leie pr.mnd	Opprinn. kostpris	Påkostn. /rehab.	Restgjeld	Disp. midler
3	200	979	9441	33642	25810	15127
1	200	1034	9976	35551	27275	15985
5	200	1136	10946	39008	29927	17540
1	200	1151	11091	39524	30323	17772
2	200	1181	11381	40556	31115	18236
1	200	1184	11424	40711	31233	18306
4	200	1191	11482	40917	31392	18398
3	200	1197	11540	41124	31550	18491
1	200	1237	11931	42517	32619	19118
1	200	1242	11974	42672	32738	19187
2	200	1275	12293	43807	33608	19698
3	200	1280	12351	44013	33767	19790
3	200	1311	12655	45097	34598	20278
1	200	1370	13220	47109	36142	21182
1	200	1384	13350	47573	36498	21391
2	200	1452	14002	49895	38280	22435
2	200	1473	14204	50618	38834	22760
1	300	1525	14697	52372	40180	23549
4	300	1566	15102	53817	41288	24199
1	200	1573	15160	54023	41446	24291
3	300	1573	15160	54023	41446	24291
1	300	1625	15681	55881	42872	25127
6	300	1638	15797	56294	43188	25312
1	300	1641	15826	56397	43267	25359
2	200	1673	16130	57480	44099	25846
4	300	1673	16130	57480	44099	25846
2	300	1682	16217	57790	44336	25985
2	300	1683	16231	57841	44376	26008
7	300	1700	16391	58409	44811	26263
2	300	1720	16579	59080	45326	26565
1	300	1741	16782	59802	45880	26890
1	400	1746	16839	60009	46038	26983
8	300	1802	17375	61918	47503	27841
1	200	1807	17433	62124	47661	27934
1	300	1807	17433	62124	47661	27934
8	300	1840	17737	63208	48493	28421
1	300	1860	17925	63878	49007	28723
2	300	1864	17969	64033	49126	28792
2	300	1866	17998	64136	49205	28839
2	200	1901	18316	65272	50076	29349
3	300	1901	18316	65272	50076	29349
2	200	1925	18563	66149	50749	29744
1	300	1956	18867	67232	51580	30231
1	400	2024	19518	69554	53362	31275
1	400	2025	19533	69606	53401	31298

2	300	2111	20343	72495	55618	32597
1	400	2134	20575	73321	56252	32969
1	300	2170	20923	74559	57202	33525
1	400	2175	20966	74714	57320	33595
1	300	2181	21038	74972	57518	33711
1	400	2224	21444	76417	58627	34361
3	300	2226	21473	76520	58706	34407
1	400	2226	21473	76520	58706	34407
2	400	2230	21502	76623	58785	34453
3	300	2273	21922	78120	59933	35126
1	300	2301	22182	79048	60646	35544
6	400	2301	22182	79048	60646	35544
1	300	2358	22747	81061	62189	36449
2	300	2363	22790	81215	62308	36518
4	300	2366	22805	81267	62348	36541
2	400	2413	23268	82918	63615	37284
1	300	2438	23514	83795	64288	37678
2	300	2524	24340	86736	66544	39001
1	400	2525	24354	86788	66584	39024
1	400	2583	24904	88749	68088	39906
3	400	2658	25628	91329	70067	41066
1	400	2717	26208	93393	71651	41994
3	400	2804	27033	96334	73907	43316
1	400	2985	28785	102577	78697	46123
2	400	3053	29451	104951	80518	47191
1	500	4069	39239	139831	107278	62875
2	500	4155	40064	142772	109534	64197
157	46 200	294 246	2 837 164	10 110 447	7 756 705	4 546 124

"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.
F.eks: Påkostninger her gjelder kjøp av tomten.

"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 Forslag fra styret om endring av vedtektene § 3

Dagens ordlyd:

§ 3. Andeler og andelseiere, punkt 2:

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Oslo kommune kan eie inntil 10% , 15 leiligheter.

Styret foreslår følgende endring i vedtektene:

Hvis en fysisk person erverver mer enn en andel, skal andelene gjøres om til en leilighet etter retningslinjer fastlagt av styret.

Styret begrunner sitt forslag som følger:

I borettslaget er det mange 1 og 2 roms leiligheter. Leilighetene er lite egnet til småbarnsfamilier. For å gi bl.a. småbarnsfamilier en sjanse til å bosette seg i indre by ønsker styret å åpne mulighet for at en fysisk person kan eie to andeler.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å arbeide videre med tilrettelegging av dette, i forhold til lovverk, forskrifter m.v.

Sak 5.2 Forslag fra styret om endring av vedtektene § 5

§ 5. Forskjøpsrett, pkt. 1:

Dagens ordlyd:

Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget – utpekt av styret i laget – forkjøpsrett. Melding om overførsel må være skriftlig og inneholde pris, overtakelsesdato, ny eiers navn og adresse.....

Forslag: ny eiers navn og adresse strykes.

§ 5. Forskjøpsrett, punkt 2:

Dagens ordlyd:

Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 12 ordinære virkedager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i §4, 5. ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere vilkår.

Forslag til ny ordlyd:

*Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen **12 virkedager fra kunngjøringen kommer opp på oppslagstavlen** etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i §4, 5. ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere vilkår.*

Styret begrunner sitt forslag slik:

Endring av pkt. 2 sikrer at beboerne får 12 virkedager til å vurdere om forkjøpsrett skal benyttes.

Sak 5.3 Forslag fra styret om oppussing av fasadene

Styret viser til informasjon utsendt til medlemmene i uke 15 i år vedrørende vedlikehold og rehabilitering i borettslaget.

Styret foreslår at borettslaget gjør følgende vedtak på årets generalforsamling:

Borettslaget Torshov kvartal VII gjennomfører rehabilitering av fasader i henhold til anbud fra Nils Berg Murmester AS. Det gjennomføres også nødvendige arbeider for å stanse setningsskader og forbedre dreneringen rundt bygningsmassen.

Vedtaket gjøres under forutsetning av finansiering gjennom låneopptak i Husbanken. For å ta høyde for framtidige vedlikeholdskostnader økes husleien i borettslaget med 5 % fra 01.01.2003.

Med dette vedtaket vil rehabilitering av fasadene settes i gang i løpet av sommeren 2002. Dette vil også bidra til å forlenge levetiden for dagens vinduer som trenger restaurering. Styret vil videre innhente anbud på de mindre arbeidende med setningsskader og drenering.

Videre vil styret arbeide videre for å kartlegge tilstanden til bunnledninger og behovet for rehabilitering av vann- og avløpssystemet. Tilsvarende vil styret arbeide videre med å kartlegge tilstanden til pipende og behovet for oppgradering.

Det vil være opp til senere generalforsamlinger å vedta nye omfattende vedlikeholdstiltak. Styret mener likevel at borettslaget bør ta høyde for slike tiltak skal gjennomføres.

SAK 5.4 Forslag fra Øystein Flenning om salg av loftsarealer

Fullstendig salg av lagets loftsarealer

Innledning:

Torshov kv. VII står foran betydelige utgifter til oppussing de neste årene, og også på lengere sikt. Dette vil for mange medføre at det blir uforsvarlig dyrt å bo her, etter de prognoser som foreligger. Håpet er at vi med latente økonomiske midler i bygningsmassen, kan gjøre disse tallene langt hyggeligere enn det nå kan se ut til. Dersom det er tillatt, noe jeg tror det er, mener jeg det er uforsvarlig å ikke benytte denne muligheten.

Bakgrunn:

Allerede fra mitt første år som styreleder var jeg inne på denne tanken. Jeg slo den fra meg, fordi jeg fant prosjektet så stort at styret ikke ville være i stand til å håndtere dette, administrere arbeidet.

For tiden jobber jeg i et stort advokatfirma, og har vært innblandet i flere saker der sameier har solgt sine loftsarealer. De eksemplene jeg konkret har sett var begge råloft, som ga plass til to leiligheter i små blokker. Den ene lå på Frogner og ble solgt for ca. kr. 5. mill., det andre på Tøyen innbrakte ca. 1,3 mill kroner.

Måten man har gått frem på ved oppnåelse av disse prisene er et rent salg av råloftet slik det fremstår. Utbygger (entreprenørfirma/eiendomsutviklere) har selv måttet bære risikoen for søknad til Plan- og bygningsetaten, kostnader til der det må installeres brannvarslingsanlegg i oppgangen, bygging av boder etter Plan- og bygningsetatens krav (3 m²) osv. Med de priser loftsleilighetene på Torshov for tiden innbringer, er det neppe tvilsomt at retten til utbygging i dette laget vil oppnå en god pris.

I tillegg inneholdt den ene kontrakten en klausul om at borettslaget fritt kunne benytte stillasene til vedlikehold av bygningen. Jeg antar at fasaderehabiliteringen blir før dette prosjektet kan ta form, men slik jeg har forstått det må pipene også tas innen noen år. Til dette kreves også stillaser, og til opplysning mener jeg å huske at bare stillasleie til laget vil komme på ca. 2 millioner kroner.

Denne type kontrakter kan et advokatkontor bistå med, slik at borettslaget gjøres fri for ethvert mulig ansvar og kostnader forbundet med utbyggingen. Samtidig må utbygger betale ved kjøpet, dvs før søknad til Plan- og bygningsetaten osv.

Sameiene har kun tatt kostnaden med å lage tegninger over arealene. Disse besitter vårt borettslag allerede, og tømmermester Jul Hansen kontrollmåler disse for en overkommelig kompensasjon.

Selv om vi er et borettslag, ikke et sameie, kan jeg ikke tenke meg at dette skal være et hinder for å gjøre det samme. Kjøper betaler for råloft og påtar seg alle former for risiko, mot salgssummen av det ferdige produkt. De nye andelene blir en del av laget på samme vilkår som de eksisterende.

Salget vil bringe inn adskillige millioner, våre arealer tatt i betraktning, og det vil i tiden etter innflytting være flere til å dele felleskostnadene.

I forhold til de eksisterende eiere:

Det har i langt tid vært mulig for andelshavere å kjøpe de nevnte arealer for en meget gunstig pris. Tanken har vært at dette øker stabiliteten i laget, da man kan utvide leiligheten framfor å flytte. Videre at den totale inngangen av husleie i laget øker for all tid etter en utbygging, og man får inn en salgssum. Det har vist seg at loftsutbygging er en så tung og kostbar prosess at de fleste heller har valgt å flytte.

For at alle skal nyte samme mulighet som den vi lenge har praktisert i laget, foreslår jeg andelseiere gis forkjøpsrett til samme pris som tidligere, men på vilkår som skissert under.

Samtlige andelseiere innrømmes en kort frist til å kjøpe det areal som er tilmålt over deres respektive leiligheter (f eks 2 mnd), herunder innbetaling av salgssummen. Samtidig settes en frist som er romsligere (f eks 6 mnd), før kjøperne må vise at søknadsprosess hos Plan- og bygningsetaten er iverksatt. Til slutt settes en frist for ferdigstillelse (f eks 24 mnd), men der styret kan bruke et konkret skjønn for dispensasjon, der man finner at utbygger ikke er å bebreide for forsinkelsen.

Forslaget:

- 1. Styret utreder lovligheten av å utvide antall andeler i et borettslag. Det presiseres at det ikke skal søkes om dette faktisk. Lovligheten vil et advokatkontor kunne behandle på kort tid.**
- 2. Dersom det er lovlig, gir styret kjøpstilbud til de som er andelseiere i laget på denne tid. Styret setter frister for betaling, søknad og gjennomføring av utbygging, slik styret finner det passende.**
- 3. Styret selger retten til utbygging, herunder summen som loftsleilighetene vil innbringe, til den utbygger styret etter en samlet vurdering finner at har gitt det beste tilbudet til borettslaget.**

Med vennlig hilsen

Øystein Flenning (sign)

Styrets innstilling: Forslaget tiltres ikke.

Sak 5.5 Forslag fra Annabella Loinsworth vedr. tørkeareal

Se eget brev.

Styrets innstilling:

Styret tiltrer ikke selve forslaget, men tørkebåsene vil bli tatt med i vurdering i forbindelse med opprustning av utearealene i etterkant av oppussing

Sak 5.6 Forslag fra Paulsrud om salg av "skomakerforretningen"

Se eget brev

