

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2005

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kvartal VII, avholdes onsdag 11. mai 2005, kl. 19.00 i møtelokalet i Hegermannsgate 19.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2004

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004

Behandling av regnskap 2004 og disponible midler.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av husordensreglene pkt. 3, 11 og 13
- B) Forslag om individuell nedbetaling av fellesgjeld

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år.
- D) Valg av valgkomité.

Oslo, 17.3 2005

Styret i Borettslaget Torshov Kvartal VII

Jens Fossum /s/ Anne Johannessen /s/ Per B Maurseth /s/

Torbjørn Eilertsen /s/

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

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

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2004

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

VALGT

Leder :	Jens Fossum	Valgt 2004 for 1 år
Styremedlem:	Anne Johannessen	Valgt 2004 for 2 år
Styremedlem:	Per B Maurseth	Valgt 2003 for 2 år
Styremedlem:	Torbjørn Eilertsen	Valgt 2003 for 2 år
Styremedlem:	Eline Vedel	Valgt 2003 for 2 år
Varamedlem :	Leif Sletvold	Valgt 2004 for 1 år
Varamedlem :	Geir Olsen	Valgt 2004 for 1 år
Varamedlem :	Jo Eide	Valgt 2004 for 1 år
Varamedlem :	Lene-Elise Bergum	Valgt 2004 for 1 år
Varamedlem:	Tea Rognstad	Valgt 2004 for 1 år

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. Borettslagets styre består av 4 kvinner og 6 menn. Styrets leder er mann.

Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Selskapet har 1 ansatt.

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

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

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

Borettslaget ligger i Oslo og har som hovedformål å leie ut boliger til andelseierne. Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

HMS

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

BORETTSLAGETS LÅN

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

TELENOR

Borettslaget er for tiden tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på teletjenester som telefoni, mobiltelefoni og internettabonnement for den enkelte beboer.

ANTENNEANLEGG

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

EL- KRAFT-AVTALE

OBOS har fremforhandlet avtale med Hafslund Strøm AS for leveranse av EI-kraft. Borettslaget har tiltrådt denne avtalen. Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

FORSIKRING

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

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

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

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

Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av forsikringsavdelingen i OBOS.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

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

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

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

3. STYRETS ARBEID

Det nye styret ble konstituert 25. mai 2004. Det har vært avholdt 12 ordinære og ett ekstraordinært styremøte. Det har vært avholdt høst- og vårdugnad. Det er blitt solgt 4 loft og kjellerareal for utbygging.

Fra 1. april 2005 ble vaktmesterstillingen redusert til portnerstilling (50% stilling).

Denne perioden har det vært fokusert på etterarbeide i forbindelse med rehabilitering, bygging av ny lekeplass og mindre vedlikehold. Styret har fortsatt arbeidet med skattefritak i forbindelse med rehabilitering, og dette arbeidet vil fortsette inn i neste periode.

Borettslaget har i 2005 betalt ned ekstraordinært avdrag på lån til OBOS med 1.500.000,-

Styret har utarbeidet endringer i retningslinjer for loft-og kjellerutbygging samt husordensregler. Endringer i forhold til gamle retningslinjer skal legges fram for godkjenning av generalforsamlingen 2005.

I forbindelse med økonomi i henhold til fremtidig vedlikeholdsplan, ble husleien satt opp med 5% fra 1 januar 2005.

Vi vil takke alle som har stilt opp på dugnad og vært behjelpelige med sommerfest, åpning av lekeplass og juletrefest. Vi vil spesielt takke Lillian Halvorsen og Ellen

Margrethe Skilnand for utarbeidelse av forprosjekt i forbindelse med lekeplassen. Vi vil også takke alle i hagelaget for en glimrende innsats.

4. REGNSKAPET FOR 2004

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

Resultatet av driften året 2004 viser en endring i disponible midler på kr 2 070 831,- slik at disponible midler pr. 31.12.2004 utgjør kr 2 495 321,-, og som styret foreslår overført til driften 2005.

Inntektene i 2004 var totalt kr 4 805 526,-. Det er en økning av inntektene i forhold til budsjettet for år 2004 på kr 189 526,-. De viktigste årsakene til avviket skyldes høyere renteinntekter enn budsjettet, samt salg av råloft.

Utgiftene i 2004 var totalt kr 4 722 075,-. Det er en økning av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2004 på kr 587 075,-. De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er:

- Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 1 750 000,-, mens regnskapet viser kr 2 421 811,-. Årsaken til avviket er slutfaktura fra Nils Berg.
- Energi ble budsjettet med kr 120 000,-, mens regnskapet viser kr 64 584,-. Hovedårsaken til avviket var at når budsjettet ble satt opp var energiprisen høy, og en forventet ikke at den ville synke så mye som den gjorde i 2004.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2004 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.04 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

5. KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 31.12.2004:

Særvilkårskonto (inntil 8 uttak pr. år)	2,00 % p.a.
Negativ kasse (overtrekk)	1,50 % pr. mnd.

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften

(som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 41% av total strømpris.

- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.
- **Statlige avgifter** dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 30% av total strømpris.

FORSIKRING

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2005 på ca. 2 %.

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

Økningen av boligselskapets forsikringspremie for 2005 er på ca. 3,5 %.

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9 % fra 2004 til 2005.

Ingen økning i renovasjonsavgiften.

MERVERDIAVGIFTEN

Denne øker til 25% fra 1. januar 2005.

ØVRIGE KOSTNADER

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

6. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2005 (BUDSJETT)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2005. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2005.)

Oversikten er basert på 5% økning av husleiene fra 1.1.2005.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 1 972 500,- før finansielle inn - og utbetalinger, og en forventet reduksjon i de disponible midler på kr – 1 027 500,-.

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

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 17.3. 2005

Styret i Borettslaget Torshov Kvartal VII

Jens Fossum /s/ Anne Johannessen /s/ Per B Maurseth /s/

Torbjørn Eilertsen /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

Bankgiro 9001.08.33115
Organisasjonsnummer } NO 986 175 857 MVA
Revisornummer
www.fagrevisjon.as

Ansvarlige revisorer:

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

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Torshov kv. VII

Deres ref.:

Vår ref.: KOO/TØ
16200-03-12
F:\TEKST\Revber2004\16200to.mail

REVISJONSBERETNING FOR 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov kv. VII for regnskapsåret 2004, som viser disponible midler med kr 2.495.321,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. 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 revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk 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 kontrollsystemer. 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 uttrykk for selskapets økonomiske stilling 31. desember 2004 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, den 23. mars 2005

FAGREVISJON AS

Kjeld Ole Otterstad /s/
statsautorisert revisor

DRIFTSOVERSIKT

		Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
DRIFTSINNTEKTER:					
LEIEINNTEKTER	1	4 537 252	4 219 120	4 556 000	4 810 000
RENTEINNTEKTER	2	28 141	151 809	10 000	10 000
SALG TJENESTELEILIGHETER		0	299 900	0	0
ANDRE INNTEKTER	3	240 133	1 810 371	50 000	50 000
SUM INNTEKTER		4 805 526	6 481 200	4 616 000	4 870 000

UTGIFTER:					
REVISJONSHONORAR		-6 971	-6 834	-7 000	-7 500
STYREHONORAR		-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
FORRETNINGSFØR.HON.		-136 829	-132 593	-137 000	-141 000
KONSULENTHONORAR	4	-85 475	-266 256	-50 000	-50 000
PERSONALUTGIFTER	5	-215 918	-183 322	-207 000	-200 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-2 421 811	-16 117 607	-1 750 000	-650 000
RENTEUTGIFTER	7	-617 724	-668 981	-644 000	-538 000
FORSIKRINGER		-229 468	-210 012	-233 000	-238 000
FESTEAVGIFT		-143 178	-143 178	-143 000	-143 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-435 884	-382 839	-434 000	-465 000
ENERGI / FYRING	8	-64 584	-115 001	-120 000	-90 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	9	-289 234	-297 125	-335 000	-300 000
SUM UTGIFTER		-4 722 075	-18 598 747	-4 135 000	-2 897 500

RESULTAT FØR FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER	83 451	-12 117 548	481 000	1 972 500
--	---------------	--------------------	----------------	------------------

FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER

INNSK. ØREMERK. BANKKTO.	-8 911	-120 784	0	0
UTTAK ØREMERK. BANKKTO.	2 627 521	0	0	0
LÅNEOPPTAK	12 500 000	12 200 000	0	0
NEDBETALT LÅN	-13 131 230	-921 732	-1 240 000	-1 500 000
EKS.ORDINÆR NEDBETALING LÅN				-1 500 000
INVESTERING I AKSJER/ANDELER	0	100	0	0
ENDRING DISP. MIDLER	2 070 831	-959 964	-759 000	-1 027 500
DISPONIBLE MIDLER 1.1	424 490	1 384 454	0	0
ÅRETS BEVEGELSE	2 070 831	-959 964	0	0
DISPONIBLE MIDLER 31.12	2 495 321	424 490	0	0

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2004	2003
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	638 403	0
SPAREKONTO I OBOS	2 078 264	561 329
HUSLEIERESTANSER	31 258	23 804
KUNDEFORDRINGER	35 425	0
KORTSIKTIGE FORDRINGER 10	3 000	3 000
SUM OMLØPSMIDLER	2 786 350	588 134

KORTSIKTIG GJELD:		
FORSKUDD HUSLEIE	-81 172	-97 221
LEVERANDØRGJELD	-73 102	-37 092
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER 29 330	11	-35 761 -
PÅLØPNE RENTER	-36 761	0
PÅLØPNE AVDRAG	-64 233	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-291 028	-163 643

DISPONIBLE MIDLER	2 495 321	424 490
--------------------------	------------------	----------------

**ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST
OG SENERE PÅKOSTNINGER:**

ØREMERKEDE BANKKONTI	0	2 618 611
BYGNINGER 12	12 947 611	12 947 611
VARIGE DRIFTSMIDLER 13	5 490	5 490
SUM ANLEGGSMIDLER	12 953 101	15 571 712

LANGSIKTIG GJELD:

PANTEGJELD 14	-17 940 274	-18 571 504
ANDELSKAPITAL 158 * (100/200/300)	-45 800	-45 800
SUM LANGSIKTIG GJELD	-17 986 074	-18 617 304

PANTSTILLELSE KR 15	19 988 000	35 288 000
GARANTIANSVAR KR	0	0

OSLO, 31.12.2004

STYRET FOR TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG

Jens Krister Aaserud Fossum /s/ Torbjørn Eilertsen /s/

Anne Johannessen /s/

Per B Maurseth /s/

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Øivind Aastorp /s/
Daglig LederRagnhild Glenne Mathisen /s/
Forvaltningskonsulent

NOTE: 1**LEIEINNTEKTER**

Grunnleie	3 959 940
Parkeringsleie	18 600
Lokaler	241 488
Husleie	234 664
Vinduslån	109 008
SUM TEORETISK LEIE	4 563 700

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Grunnleie	-24 348
Parkeringsleie	-2 100
SUM LEIEINNTEKTER	4 537 252

NOTE: 2**RENTEINNTEKTER**

Renter bank	25 845
Andre renteinntekter	2 296
SUM RENTEINNTEKTER	28 141

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	13 365
Vannskade	31 496
Dugnadsgebyr	14 600
Gebyr	772
Kjøp av råloft	155 600
Egenandel forsikring	12 000
Leie av plass for motorsykkel	1 800
Takstein	2 400
Utlisningsgebyr	8 100
SUM ANDRE INNTEKTER	240 133

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

Juridisk bistand	-372
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 580
Andre konsulenthonorarer (byggeledelse)	-79 523
SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER	-85 475

NOTE: 5**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-149 418
Påløpne feriepenger	-17 930
Fri bolig	-62 394
Motkonto fri bolig	62 394
Arbeidsgiveravgift	-44 920
Yrkesskedeforsikring	-2 850
Arbeidsklær	-799
SUM PERSONALUTGIFTER	-215 918

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygnm. vedlikehold	-1 783 619
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-1 783 619

Bygninger	-14 157
VVS	-14 315
Elektro	-18 483
Utvendig Anlegg	-318 114
Drift/Vedl.Hold Fellesanlegg	-49 600
Kabel/Tv-Anlegg	-195 284
Vaskerianlegg	-13 132
Annet vedlikehold	-1 186
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 922
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 421 811

NOTE: 7**RENTEUTGIFTER**

Husbank lån	-377 215
OBOS lån	-173 076
Renter leverandørgjeld	-477
Renter OBOS byggelån	-65 726
Andre rentekostnader	-1 230
SUM RENTEUTGIFTER	-617 724

NOTE: 8**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-64 584
SUM ENERGI / FYRING	-64 584

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Container	-29 112
Skadedyrarb./soppkontroll	-12 654
Verktøy og redskaper	-6 293
Driftsmateriell	-8 831
Lyspærer og sikringer	-1 745
Renhold ved firmaer	-137 035
Snørydding/gressklipping, strøing	-49 342
Andre fremmede tjenester	-1 302
Kontor og datarekvisita	-5 523
Trykksaker	-4 647
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-925
Møter, kurs, oppdateringer mv	-3 810
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 400
Andre kontorkostnader	-1 031
Telefon/bredbånd	-5 513
Porto	-8 022
Drivstoff biler, maskiner osv	-362
Vedlikehold biler/maskiner osv	-156
Bank og kortgebyr	-2 529
Velferdskostnader	-8 002
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-289 234

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 11**GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrek	-9 545
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 286
Skyldige feriepenger	-17 930
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER	-35 761

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Eiendommen er bygslet av Oslo Kommune.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Antenneanlegg	
Kostpris	5 490
	5 490

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

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Renter 31.12.04: 2,55%, løpetid 11 år	
Opprinnelig 2002	-7 449 531
Nedbetalt tidligere	710 373
Nedbetalt i år	657 362
	-6 081 796

Husbank lån

Renter 31.12.04: 3,70%, løpetid 13 år	
Opprinnelig 2004	-12 500 000
Nedbetalt i år	641 522
	-11 858 478

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-17 940 274
-----------------------------------	--------------------

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 18 004 507

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2004 12 947 611
 har en bokført verdi på kr.: 12 947 611

NOTE: 16**LEILIGHETER**

Ant.leil	Oppr.innsk.	Leie pr.mnd	Oppr.kostp.	Påk./reh.	Restgjeld	Disp.mid.
1	100	1 155	9 930	35 387	62 792	8 734
1	200	1 100	9 277	33 059	58 660	8 159
2	200	1 140	9 277	33 059	58 660	8 159
1	200	1 253	10 773	38 390	68 120	9 475
1	200	1 298	10 773	38 390	68 120	9 475
1	200	1 312	10 773	38 390	68 120	9 475
1	200	1 313	10 910	38 880	68 990	9 596
1	200	1 320	11 349	40 442	71 762	9 981
1	200	1 342	11 297	40 259	71 436	9 936
1	200	1 355	11 297	40 259	71 436	9 936
1	200	1 358	11 194	39 891	70 784	9 845
2	200	1 361	11 349	40 442	71 762	9 981
1	200	1 390	11 297	40 259	71 436	9 936
1	200	1 447	12 131	43 230	76 709	10 670
1	200	1 457	12 088	43 077	76 438	10 632
1	200	1 462	11 770	41 944	74 426	10 352
1	200	1 481	12 131	43 230	76 709	10 670
1	200	1 535	12 432	44 303	78 612	10 934
1	200	1 556	13 120	46 754	82 961	11 539
2	200	1 576	12 432	44 303	78 612	10 934
1	200	1 611	12 991	46 294	82 146	11 426
1	200	1 624	13 963	49 756	88 289	12 280
1	200	1 696	13 765	49 052	87 039	12 106
1	200	1 860	15 484	55 179	97 912	13 619
1	200	1 915	16 378	58 366	103 566	14 405
1	200	1 927	15 863	56 527	100 304	13 951
1	200	1 998	16 937	60 357	107 100	14 897
1	200	2 013	17 126	61 031	108 296	15 063
1	200	2 020	17 126	61 031	108 296	15 063
1	200	2 063	12 131	43 230	76 709	10 670
1	200	2 112	18 021	64 218	113 950	15 849
1	200	2 122	18 244	65 014	115 363	16 046
1	200	2 159	11 297	40 259	71 436	9 936
1	200	2 172	12 088	43 077	76 438	10 632
1	200	2 249	11 727	41 790	74 154	10 314
1	200	2 302	10 773	38 390	68 120	9 475
1	200	2 634	22 423	79 904	141 785	19 721
1	200	2 648	14 917	53 157	94 324	13 120
1	200	2 717	13 765	49 052	87 039	12 106
1	200	3 033	15 863	56 527	100 304	13 951
1	200	3 173	18 021	64 218	113 950	15 849
1	200	3 538	18 244	65 014	115 363	16 046

1	300	1 731	14 453	51 503	91 388	12 711
3	300	1 773	14 839	52 881	93 834	13 051
1	300	1 791	15 398	54 873	97 368	13 543
2	300	1 796	14 917	53 157	94 324	13 120
1	300	1 805	14 917	53 157	94 324	13 120
1	300	1 848	15 527	55 333	98 184	13 656
1	300	1 855	15 949	56 834	100 848	14 027
2	300	1 862	15 527	55 333	98 184	13 656
1	300	1 865	15 553	55 424	98 347	13 679
1	300	1 870	15 527	55 333	98 184	13 656
1	300	1 874	16 112	57 416	101 881	14 171
1	300	1 876	15 527	55 333	98 184	13 656
4	300	1 899	15 863	56 527	100 304	13 951
1	300	1 908	15 940	56 803	100 793	14 019
1	300	1 922	15 940	56 803	100 793	14 019
1	300	1 923	15 949	56 834	100 848	14 027
4	300	1 928	16 112	57 416	101 881	14 171
1	300	1 948	16 301	58 090	103 077	14 337
2	300	1 962	16 112	57 416	101 881	14 171
2	300	2 020	17 083	60 878	108 024	15 025
1	300	2 025	17 126	61 031	108 296	15 063
1	300	2 029	17 445	62 165	110 307	15 343
2	300	2 034	17 083	60 878	108 024	15 025
1	300	2 060	17 445	62 165	110 307	15 343
1	300	2 062	17 083	60 878	108 024	15 025
1	300	2 064	17 083	60 878	108 024	15 025
1	300	2 074	17 445	62 165	110 307	15 343
1	300	2 082	17 445	62 165	110 307	15 343
1	300	2 088	17 445	62 165	110 307	15 343
1	300	2 095	17 634	62 839	111 503	15 509
1	300	2 108	17 445	62 165	110 307	15 343
2	300	2 113	17 668	62 961	111 721	15 539
2	300	2 115	17 685	63 023	111 829	15 554
2	300	2 125	18 021	64 218	113 950	15 849
1	300	2 146	18 021	64 218	113 950	15 849
1	300	2 195	18 545	66 087	117 266	16 311
1	300	2 315	16 499	58 795	104 327	14 511
2	300	2 439	20 015	71 326	126 562	17 604
1	300	2 445	20 677	73 685	130 749	18 186
1	300	2 474	20 574	73 317	130 096	18 095
1	300	2 506	21 546	76 779	136 239	18 950
1	300	2 532	21 099	75 186	133 412	18 556
1	300	2 540	14 839	52 881	93 834	13 051
1	300	2 540	21 546	76 779	136 239	18 950
1	300	2 566	21 099	75 186	133 412	18 556
1	300	2 571	21 812	77 729	137 925	19 184
1	300	2 609	21 546	76 779	136 239	18 950
1	300	2 638	22 423	79 904	141 785	19 721
2	300	2 652	22 423	79 904	141 785	19 721
1	300	2 660	17 445	62 165	110 307	15 343
1	300	2 669	22 397	79 812	141 622	19 698
1	300	2 672	22 423	79 904	141 785	19 721
1	300	2 698	22 354	79 659	141 350	19 660
1	300	2 713	23 110	82 355	146 134	20 326

1	300	2 750	16 301	58 090	103 077	14 337
1	300	2 804	23 927	85 266	151 299	21 044
1	300	2 812	23 652	84 286	149 559	20 802
1	300	3 019	17 083	60 878	108 024	15 025
1	300	3 170	15 527	55 333	98 184	13 656
1	300	3 497	17 445	62 165	110 307	15 343
1	300	3 621	21 099	75 186	133 412	18 556
1	300	3 674	22 397	79 812	141 622	19 698
1	300	4 154	23 927	85 266	151 299	21 044
1	400	2 002	16 550	58 978	104 653	14 556
1	400	2 232	19 190	68 384	121 343	16 878
1	400	2 293	19 181	68 354	121 289	16 870
1	400	2 436	20 230	72 092	127 922	17 793
1	400	2 530	21 081	75 125	133 304	18 541
1	400	2 533	20 617	73 470	130 368	18 133
1	400	2 546	21 099	75 186	133 412	18 556
2	400	2 591	21 142	75 339	133 684	18 594
3	400	2 611	21 812	77 729	137 925	19 184
1	400	2 625	21 812	77 729	137 925	19 184
1	400	2 728	22 878	81 528	144 666	20 122
2	400	2 734	21 812	77 729	137 925	19 184
1	400	2 883	23 936	85 297	151 353	21 052
1	400	2 908	24 486	87 257	154 832	21 536
1	400	2 970	25 200	89 800	159 345	22 163
2	400	2 992	25 200	89 800	159 345	22 163
1	400	3 087	25 758	91 792	162 878	22 655
1	400	3 177	26 575	94 703	168 043	23 373
2	400	3 211	26 575	94 703	168 043	23 373
1	400	3 326	28 295	100 830	178 916	24 886
2	400	3 397	28 940	103 128	182 994	25 453
1	400	4 031	22 878	81 528	144 666	20 122
1	500	4 658	39 386	140 353	249 047	34 640
1	500	5 301	38 569	137 443	243 883	33 922
1	500	5 942	39 386	140 353	249 047	34 640
158	46 300	361 521	2 837 170	10 110 44	17 940 27	2 495 321
				1	4	

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

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

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

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

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

Sak 5A Forslag fra styret til endring av husordensregler

Punkt 3, første strekpunkt: Strykes.

Nytt strekpunkt: Fellesareal i oppganger, loft og kjellere skal ikke brukes til lagring av private eiendeler eller avfall.

Nytt strekpunkt: Ved behov for avfallscontainer skal plassering avtales med portner.

Punkt 11: Strykes

Nytt punkt 13 slik at senere punkter nummereres fra 14:

Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av bygningsmassen utenfor leilighetene. Borettslaget har også ansvar for vedlikehold av soil- og hovedvannrør. Vedlikehold innenfor leilighetene er andelseiernes ansvar. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overenstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevet skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere.

Sak 5 B Forslag om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forrige generalforsamling vedtok at "Det nye styret skal se på mulighetene for individuell nedbetaling av fellesgjeld og fremme forslag om dette til generalforsamlingen 2005". Styrets forslag til vedtak er:

"Det inngås ikke avtale om individuell nedbetaling av borettslagets lån med flytende rente. Årsaken er at dette innebærer for høye kostnader i forhold til det begrensede lånet som dette kan være aktuelt for."

HUSORDENSREGLER

for Borettslaget Torshov Kv. VII

Andelseier er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler for Borettslaget Torshov Kv. VII:

1. Støy og bråk som er til sjenanse for andre må unngås, særlig etter kl. 22.00 på hverdager, og før kl. 10.00 og etter kl. 18.00 i helgene.
2. Den enkelte andelseier plikter å ta hensyn til og verne om plener, beplantning og anlegget på borettslagets område.
3. Renhold av oppgangene:
 - Trapper og avsatter vaskes minst en gang pr. uke av de som bor i den enkelte oppgang.
 - Vinduer og vegger opp til brysthøyde besørges vasket av de samme minst en gang pr. kvartal.
 - Hovedrengjøring er styrets ansvar.
 - Lysarmaturen er portnerens ansvar.
4. Kjøring og parkering:
 - Kjøring på gårdens område med motorkjøretøy må foregå med særlig forsiktighet og under ingen omstendighet med høyere hastighet enn 10 km pr. time.
 - Kjøring med motorkjøretøy frem til inngangene må kun skje når det er høyst nødvendig (kjøring av møbler, funksjonshemmede m.m.)
 - Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer, tilhengere, eller campingvogner på gårdsplassen eller i Mastrupgate uten spesiell tillatelse fra borettslagets styre.
 - Motorkjøretøy, campingvogn, tilhenger som står ulovlig parkert på borettslagets område, kan på eierens regning og risiko taues bort uten nærmere varsel dersom parkeringen innebærer sperring for trafikk, står på nummerert parkeringsplass eller vedkommende eier tidligere har fått skriftlig advarsel av borettslaget for ulovlig parkering.

5. Sykler:

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

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

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

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

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

9. Vasking, lufting, banking av tøy:

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

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

11. Musikk eller sangundervisning må ikke finne sted uten tillatelse fra borettslagets styre.

12. Staking av vasker og badesluk besørges av borettsshaveren. Staking forøvrig er borettslagets ansvar.

13. Dugnad:

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

14. Det er forbudt å legge ut mat til fugler eller dyr på gårdens område.

15. Dørene til oppgangene skal alltid være låst.

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

17. Andelseieren har ikke adgang til å sette opp egen flaggstang eller antenne. Det er ikke tillatt å foreta forandringer av fasader, balkonger, dører eller oppganger eller foreta noen form for montering på/i disse uten skriftlig tillatelse fra borettslagets styre.

18. Brannsikring:

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

19. Lufting av kjellerne:

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

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

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

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

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

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

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

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