

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2008

Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag, avholdes mandag 5. mai 2008, kl. 18.00 i møtelokalet. Biblioteket Sandaker senter. Inngang fra Åsengt. ved innkjørsel parkeringshuset.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2007

- A) Årsberetning og regnskap for 2007
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansenf

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

4. INNKOMNE FORSLAG

- 1) Forslag fra Vikne og Taksdal om treningsrom i hele eller deler av næringslokalene
- 2) Forslag fra Sæthre om å gjøre parkeringslistene tilgjengelige
- 3) Forslag Sæthre om vasketider
- 4) Forslag fra Sæthre om endring av husordensreglene
- 5) Forslag fra Bergum om utbedringstiltak for innkomne vannrør
- 6) Forslag fra Finborud og Pedersen om skifte av vann- og avløpsrør

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 8. april 2008
Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Joakim Fretheim /s/

Jan Erik Jensen /s/

Marit Lie /s/

Anders Verde /s/

Anne Johannessen /s/

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

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 2007

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Joakim Fretheim	Hegermannsgt 15 Oppg 2	2007 - 2008
Styremedlem	Per B Maurseth	Per Kvibergs Gt 6	2007 - 2008
Styremedlem	Marit Lie	Omsens Gt 3	2007 - 2009
Styremedlem	Anders Verde	Per Kvibergs Gt 2	2007 - 2009
Styremedlem	Anne Johannessen	Torshovgt 10 Oppg I	2006 - 2008

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Tollef Taksdal	Per Kvibergs Gt 6	2007 - 2008
Varamedlem	Jan Erik Jensen	Hegermanns Gt 19	2007 - 2008
Varamedlem	Kari-Anne Svensen Malmo	Per Kvibergs Gt 4a	2007 - 2008
Varamedlem	Ola Seem	Per Kvibergsgt 6	2007 - 2008
Varamedlem	Ragnhild Kolberg	Omsens Gt 1 Oppg II	2007 - 2008

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 BDO Noraudit Oslo DA.

EIENDOMMEN

Borettslaget består av 157 andeler.
I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361989.

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer :
225 - 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196, 297, 60, 61, 62, 63.

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

BORETTSLAGETS LÅN

Borettslaget har lån i Husbanken. Lånet har fastrente på 3,7% som løper til 1.7.2009. Se balansen samt note i regnskapet.

REHABILITERING

2004 - 2005 Drenering og stanse setningsskader

Gjennomført nødvendige arbeider for å stanse setningsskader og forbedre dreneringen rundt bygningen

2002 - 2003 Fasadene ble rehabilitert

2000 - 2001 Oppgangene pusset opp og malt

1988 - 1989 Gårdene ble rehabilitert

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Vaktmester Runar Aas ivaretar 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 skriftlig 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. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag 08:00 - 23:00, lørdag 10:00 - 18:00. Søndager er stengt. Oppstår feil på kabelanlegget på søndager, kan dette rapporteres via telefon 06090 også søndager mellom 10:00 og 22:00.

For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten 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 avtale med LOS for leveranse av el-kraft.

Borettslaget har tiltrådt denne avtalen. Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

Resultatet på kraftavtalen i 2007 har gitt besparelser på anslagsvis 11% i forhold til kraftpris hos nest billigste leverandør – nemlig den vanlige spotprisen i Norge.

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.

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.

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid perioden 2007/ 2008

Det nye styret ble konstituert 29. mai 2007 med to nye styremedlemmer og fem nye vararepresentanter. Det er avholdt 17 styremøter hvorav 15 ordinære, ett ekstraordinært og ett regnskapsmøte. Det er gjennomført informasjonsmøter og kontraktsmøter i forbindelse med utleie av forretningslokalene. Foretatt diverse befaringer innendørs og utendørs, delt ut infoskriv og hengt opp oppslag. Ett møte i forliksrådet.

14 leiligheter er avhendet. Forkjøpsretten er benyttet to ganger. Styret har behandlet 8 søknader om utbygging av kjellere og loft og én søknad om sammenslåing av leiligheter. Ett loftsareal og ett kjellerareal er solgt.

Det er meldt inn to nye vannskader til lagets forsikringsselskap i løpet av denne perioden.

Obos har arrangert HMS-kurs for borettslag der Torshov Kvartal VII fungerte som kurs-eksempel og fikk påfølgende HMS-kontrollrunde på fellesareal. Vaktmester og styreleder deltok på kurset. Vaktmesters stilling er uendret fra forrige periode.

Økonomi

Like før nyttår betalte borettslaget et siste ekstraordinært avdrag på lånet hos Obos og har dermed avsluttet dette lånet flere år før tiden i forhold til opprinnelig nedbetalingsplan. Nå gjenstår kun lån i Husbanken. Styret valgte å la felleskostnadene stå uendret ved inngangen til 2008.

Vedlikehold

Styret planlegger å holde et beboermøte til høsten der en gjennomgang av vedlikeholdsplanen vil bli presentert. For de to store kommende rehabiliteringsprosjektene: piperehabilitering og utskiftning av vinduer er det allerede igangsatt arbeid med innhenting av tilstandrapport.

Styret vil sette i gang forundersøkelser av vann- og avløp i løpet av 2008 i forbindelse med vurdering av behovet for rehabilitering.

For utearealene har styret besluttet å gjennomføre noen begrensede oppgraderinger med blant annet innkjøp av flere benker og bygging av tak over sykkelparkering i Per Kvibergsgt 6. Styret er i gang med innhenting av pristilbud.

Brannsikkerhet

Etter en anbudsrunde ble brannvernforeningen engasjert av styret for å gjennomføre kontroll av fellesareal på loft og kjeller, særlig med fokus på brannteknisk standard der det er gjennomført loft- og kjellerutbygginger. Kontrollrunden ble foretatt før påske. Styret vil vurdere tiltak når rapporten foreligger.

Forretningslokalene

De to forretningslokalene står stadig ledige. Etter at lokalene ble annonsert ledige i fjor har styret behandlet søknader fra forskjellige kandidater uten å finne passende leietakere. Planlagt sjokoladekafé i det største lokalet utgikk dessverre da de aktuelle leiekandidatene trakk seg.

Styret vil fortsette arbeidet med å få leid ut lokalene, med mindre generalforsamlingen bestemmer noe annet. Det største lokalet må settes noe i stand før utleie kan skje. Dette er under løpende behandling.

Bomiljø

Borettslagets hjemmeside er under oppgradering. I den forbindelse er det blant annet planlagt at hagelaget skal få sin egen spalte.

Høstdugnaden ble avholdt 3. november med raking av løv, rydding av fellesarealer og vasking av vinduer i oppgangene som hovedoppgaver. Årets vårdugnad er planlagt avholdt 26. april.

Juletreffesten ble avholdt første søndag i advent med besøk av Lilleborg nisseorkester. Takk til foreldrene som hjalp til. Og sist men ikke minst ble den store jubileumsfesten sammen med Frankrikegården avholdt på Hegermannsplass 25. august i fjor. Styret i Italiagården retter en stor takk til alle som var med og gjorde denne uforglemmelige kvelden mulig - ingen nevnt ingen glemt.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2007

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2008.

Årsregnskapet for 2007 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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.

RESULTAT

Årets resultat på kr 2 416 173,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2007 utgjør kr 1 126 285,-.

INNETEKTER

Inntektene var i 2007 kr 4 985 285,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet bortsett fra andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av salg kjeller/ loft samt etterbetaling av felleskostnader ved kjøp av loftsareale.

KOSTNADER

Kostnadene var i 2007 totalt kr 2 181 993,-. Dette er kr 207 939,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn budsjettet på drift og vedlikehold samt strøm.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 510 000,-, mens regnskapet viser kr 298 772,-.

Energi ble budsjettet med kr 130 00,-, mens regnskapet viser kr 78 068,-. Hovedårsaken til avviket var lavere strømpriser enn forventet.

Styrehonorar ble budsjettet med kr 100 000,-, mens generalforsamlingen vedtok utbetaling på kr 160 000,-.

Revisors honorar for regnskapsåret 2007 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 er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2007 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 6.2.2008:

Renter på driftskonto : 1,8%
Renter på sparekonto:
5,85% under 0,5 millioner
5,90% mellom 0,5 millioner og 2 millioner
6,00% over 2 millioner

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. 37% 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. 34% av total strømpris.

FORSIKRING

Indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt 9,3%. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgiften øker med 9,7% og renovasjonsavgiften øker med 21%.

ØVRIGE KOSTNADER

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

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2008 (Budsjett)

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2008. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 343 500,- og et forventet årsresultat på kr 1 989 500,-.

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2008. I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 8. april 2008
I styret for Torshov Kvartal VII Borettslag

Joakim Fretheim /s/

Jan Erik Jensen /s/

Marit Lie /s/

Anders Verde /s/

Anne Johannessen /s/

BDO Noraudit

BDO Noraudit Oslo DA

Vika Atrium, Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
N-0121 Oslo

Telefon: (+47) 23 11 91 00

Fax: (+47) 23 11 91 01

oslo@bdonoraudit.no

www.bdonoraudit.no

Til generalforsamlingen i

Borettslag Torshov Kv VII

REVISJONSBERETNING FOR 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslag Torshov Kv VII for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr 2.416.173,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. 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 revisjonsstandarter 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 regnskapsestimer, 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 2007 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 og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, den 14. april 2008

BDO Noraudit Oslo DA

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.

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
A. Disponible midler pr. 01.01		801 154 1	942 972	801 154 1	126 285
B. Endringer i disponible midler:					
Årets resultat (se res.regnskap)		2 416 173	2 327 922	2 162 068	1 989 500
Fradrag for avdrag på langs. lån		15-2 061 042	-3 469 740	-1 237 000	-983 500
B. Årets endring i disp. midler		325 131-1	141 818	925 068	1 006 000
C. Disponible midler 31.12		1 126 285	801 154 1	726 222	132 265
Spesifikasjon av disponible midler					
Omløpsmidler		1 466 310	1 420 568		
Kortsiktig gjeld		-340 025	-619 413		
Disponible midler		1 126 285	801 154		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	4 738 492	4 868 313	4 895 000	4 756 000
ANDRE INNTEKTER	3	219 793	77 303	70 000	45 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 958 285	4 945 616	4 965 000	4 801 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-185 292	-181 630	-180 000	-179 500
STYREHONORAR	5	-160 000	-100 000	-100 000	-160 000
REVISJONSHONORAR	6	-9 344	-7 258	-7 000	-8 000
ANDRE HONORARER		-1 500	-1 000	0	0
FORR.FØRERHONORAR		-151 975	-146 340	-151 000	-155 000
KONSULENTHONORAR	7	-18 789	-7 138	-5 000	-15 000
KONTINGENTER		0	-300	0	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-298 772	-321 705	-510 000	-500 000
FORSIKRINGER		-267 777	-254 159	-268 000	-274 000
FESTEAVGIFT		-143 178	-143 178	-143 000	-143 000
KOMMUNALE AVGIFTER	9	-564 222	-526 887	-562 000	-643 000
ELEKTRISK ENERGI		-78 068	-165 059	-130 000	-120 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	10	-303 076	-316 824	-300 000	-260 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-2 181 993	-2 171 478	-2 356 000	-2 457 500
DRIFTSRESULTAT:		2 776 292	2 774 138	2 609 000	2 343 500
FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:					
FINANSINNTEKTER	11	34 926	30 041	10 000	0
FINANSKOSTNADER	12	-395 045	-476 256	-423 000	-354 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-360 119	-446 215	-413 000	-354 000
ÅRSRESULTAT		2 416 173	2 327 922	2 196 000	1 989 500
OVERFØRINGER:					
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		2 416 173	2 232 645		
REDUKSJON UDEKKET TAP		0	95 277		

BALANSE

Note

2007

2006

EIENDELER**ANLEGGSMIDLER**

BYGNINGER	13	12 947 611	12 947 611
SUM ANLEGGSMIDLER		12 947 611	12 947 611

OMLØPSMIDLER

RESTANSER FELLESKOST.		25 854	22 122
KUNDEFORDRINGER		56	4 630
KORTSIKTIGE FORDRINGER	14	3 000	270 777
DRIFTSKONTO I OBOS		481 605	594 512
SPAREKONTO I OBOS		955 795	528 527
SUM OMLØPSMIDLER		1 466 310	1 420 568

SUM EIENDELER		14 413 921	14 368 179
----------------------	--	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 158 * 100		15 800	45 800
OPPTJENT EGENKAPITAL		4 648 819	2 232 645
SUM EGENKAPITAL		4 664 619	2 278 445

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

PANTELÅN	15	9 409 278	11 470 320
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 409 278	11 470 320

KORTSIKTIG GJELD

FORSKUDD FELLESKOST.		110 669	116 709
LEVERANDØRGJELD		98 339	382 006
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	16	15 921	12 534
PÅLØPNE RENTER		29 233	31 836
PÅLØPNE AVDRAG		71 762	69 159
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	17	14 100	7 169
SUM KORTSIKTIG GJELD		340 025	619 413

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 413 921	14 368 179
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

PANTSTILLELSE	18	12 500 000	19 988 000
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 08.04.2008

STYRET FOR TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG

JOAKIM FRETHEIM /s/

JAN ERIK JENSEN /s/

MARIT LIE /s/

ANDERS VERDE /s/

ANNE JOHANNESSEN /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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 103 578
Parkeringsleie	37 200
Lokaler	214 656
Felleskostnader for loft-/ og kjellerareal	367 630
Vinduslån	54 504

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 777 568
--------------------------------------	------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader (næringslokale)	-25 560
Parkeringsleie	-100
Lokaler	-13 416

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 738 492
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger, vaskeri	12 900
Korrigert andelskapital	30 000
Etterbet felleskostnader v/utbygging av loft	48 745
Salg av loftsareale	94 500
Gebyr v/avklaring forkjøpsrett	16 900
Utlisingsgebyrer	7 500
Refusjon rørleggerarbeid	9 248

SUM ANDRE INNTEKTER	219 793
----------------------------	----------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-119 119
Påløpne feriepenger	-12 150
Fri bolig	-63 840
Motkonto fri bolig	63 840
Arbeidsgiveravgift	-50 680
Yrkesskadeforsikring	-3 343

SUM PERSONALKOSTNADER	-185 292
------------------------------	-----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2006/2007, og er på kr	160 000
I tillegg har styret fått dekket taxiregninger for kr 226 jfr. note 10.	

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr	9 344
og er i sin helhet knyttet til revisjon.	

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 313
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-844
A.L.Høyer AS	-12 633
SUM KONSULENTHONORAR	-18 789

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 381
Drift/vedlikehold VVS	-10 025
Drift/vedlikehold elektro	-13 004
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-42 316
Kabel/Tv-anlegg	-195 715
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 105
Ref. utlegg	-1 367
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 859
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-298 772

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-385 464
Feieavgift	-19 206
Renovasjonsavgift	-159 552
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-564 222

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Container	-26 316
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 419
Verktøy og redskaper	-834
Driftsmateriell (vaskeart. etc)	-18 208

Lyspærer og sikringer	-1 127
Renhold ved firmaer	-166 851
Snørydding	-15 625
Borttauingsavtale	-2 361
Kontor- og datarekvisita	-5 309
Trykksaker	-6 914
HMS-abonnement	-625
Møter, kurs, oppdateringer mv (HMS-kurs, generalforsamling)	-3 344
Andre kostnader tillitsvalgte	-226
Andre kontorkostnader	-300
Telefon/bredbånd	-8 244
Porto	-8 778
Drivstoff biler, maskiner osv	-266
Reisekostnader	-135
Gaver	-129
Bankgebyr	-1 636
Velferdskostnader (grillfest, juletreffest, nisseorkester)	-20 630
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-303 076

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	27 268
Renter av driftskonto i OBOS	5 574
Andre renteinntekter	2 084
SUM FINANSINNTEKTER	34 926

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Husbanken, renter lån	-365 210
OBOS, renter lån	-29 175
Andre rentekostnader	-660
SUM FINANSKOSTNADER	-395 045

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er byggslet 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: 14

KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15**PANTELÅN****OBOS**

Renter 31.12.07: 5,80%, løpetid 11 år

Opprinnelig 2002 -7 449 531

Nedbetalt tidligere 6 235 218

Nedbetalt i år 1 214 313

0

Husbanken

Renter 31.12.07: 3,70%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2004 -12 500 000

Nedbetalt tidligere 2 243 993

Nedbetalt i år 846 729

-9 409 278

SUM PANTELÅN	-9 409 278
---------------------	-------------------

NOTE: 16**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-9 405
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 516
----------------------------	--------

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-15 921
---	----------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-12 150
-------------	---------

Gebyrer	-1 950
---------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 100
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 9 481 040,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007

en bokført verdi på kr 12 974 611,-

Sak 1

Hei!

Vi har et forslag til generalforsamlingen.

Treningsrom for borettslagets beboere i et eller deler av næringslokalene.

Næringslokalene står nå tomme og det har ikke latt seg gjøre å få inn nye leietakere så langt. Borettslaget er så vidt forslagstillerne kjenner til ikke avhengig av de inntektene næringslokalene innbringer. Vi synes derfor at det bør vurderes annen bruk av deler av arealene. Et treningsrom vil være et tilbud til samtlige beboere og kunne bli et gode mange vil sette pris på.

Treningsutstyr bør i stor grad kunne kjøpes brukt litt etter hvert. Enkelte beboere kan kanskje ha utstyr som kan lånes ut. Hvordan treningsrommet skal organiseres og hvordan utstyr skal anskaffes, bør utredes nærmere dersom generalforsamlingen ønsker at forslaget skal følges opp.

Hilsen Karin Vikne og Tollef Taksdal, leilig. 141 PK gt. 6.

Styrets forslag til vedtak: Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

Sak 2,3 og 4

Hei

Jeg har følgende forslag til generalforsamling 5 mai. 2008 i Torshov
Kvartal VII

Parkeringslister

Bakgrunn:

Parkeringsplasser er knappe goder som stadig flere ønsker å benytte seg av. I denne sammenhengen er det viktig at beboerne har mulighet til å skrive seg på en venteliste og følge med på den. Dette vil sørge for bedre kontroll.

Forslag:

Styret skal sørge for at ventelister på borettslagets parkeringsplasser (bil og motorsykkel) skal gjøres tilgjengelig for beboerne via tavlene i oppgangen og via borettslagets nettsider. Listene skal inneholde navn og leilighetsnummer. Disse listene skal oppdateres ved endring.

Styrets forslag til vedtak: Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas, men går inn for at det legges ut mer informasjon om parkering på borettslagets hjemmesider.

Begrunnelse: Det er en god ide å legge ut informasjon på borettslagets nettsider, men lite hensiktsmessig med papiroppslag i oppgangene. Retten til parkeringsplass er knyttet til ansiennitet i borettslaget og ikke hvor lenge en beboer har stått på venteliste. Styret vurderer med utgangspunkt i dette hva slag informasjon som bør ligge på nettsidene.

Vasketider

Bakgrunn:

Da de fleste andelseierne og deres samboere er i full jobb er den effektive vasketiden mellom 16-22 i hverdagene og lørdag. Dette gjør at det er ikke alltid tid til å vaskeklær når man vil.

Forslag:

Vasketiden endres: mandag til fredag 07.00 til 22.00

lørdag og søndag kl.10.00 til kl.19.00

Styrets forslag til vedtak: Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas. Styret går inn for at vasketiden på søndag blir 10.00-19.00.

Begrunnelse: Vasketiden er i dag 07.00-22.00 mandag til fredag. Vasketiden på lørdag er 07.00-19.00 og forslaget vil derfor innebære en reduksjon i tilgjengeligheten på lørdager.

Endring av husordensregler

Regel 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.

Endres til:

Støy og bråk som er til sjenanse for andre må unngås, før kl. 07.00 og etter kl. 22.00 på hverdager, og før kl. 10.00 og etter kl. 24.00 i helgene.

Styrets forslag til vedtak: Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

Begrunnelse: Styret mener at det er viktig å understreke at det ikke i noe tidsrom er tillatt med støy og bråk som er til sjenanse for naboene. Styret mener dessuten at det bør vises særlig hensyn etter kl. 22.00, slik dagens regel foreskriver.

Mvh

Finn A. Sæthre
Leilighet 118

SAK 5

Lene Elise Bergum
Mastrupsgate 2
0478 Oslo

Oslo 05.03.2008

Generalforsamlingen
Borettslag Kvartal 7

Forslag til generalforsamlingen:

Sak: Utbedringstiltak for innkomne vannrør

I forbindelse med utbygging av kjeller, ble det av rørleggere oppdaget store feil og mangler ved vannintaket. To rørleggerfirmaer, uavhengig av hverandre, har konkludert med det samme.

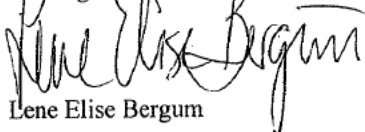
Borettslaget har gode rutiner på utbytte av vinduer, maling etc., og vi bør nå se på vannrørene.

Ifølge rørlegger er vannledningen veldig rusten, ikke byttet ut siden 1920 – altså 88 år gammel. "Det er heller ikke utvendig stengekran på ledningen, og dersom rørene går i stykker foran innvendig stengekran, må hovedledning for hele kvartalet stenges." Ref Rørleggerfirma Ing. Egil Raknerud A.S.

Om en slik situasjon oppstår, vil det koste borettslaget penger i form av forsikring. Dette kan bli store summer, da det dreier seg om flere anlegg som antagelig har samme tilstand.

Forslag er følgende. Vi må lage en utbedringsplan for alle inntak, slik at vi ikke kommer i en situasjon der det som ikke er synlig blir glemt. Status pr i dag er altså at vi har gamle galvaniserte jernrør som kommer inn med hovedstengekranene i kjellerne våre. Dette bør utskiftes i alle inntak og utbedring bør startes på umiddelbart.

Vennlig hilsen



Lene Elise Bergum

SAK 6

Til

Generalforsamling 2008 Torshov Kvartal VII

Fra

Aksel Finborud

Mette Kathrine Pedersen

Forslag til behandling på generalforsamling 5. mai 2008

Forslag:

Styret skal skifte vann og avløpsrør for borettslagets regning når styrets fagfolk mener at rørene ikke tåler normal fra og tilkobling. Skifte skal skje så raskt så mulig, uavhengig av vedlikeholdsplan. Styret tar ikke kostnaden dersom det kan påvises at andelseier har behandlet vann og avløp på en uforsvarlig måte.

Argumentasjon:

På kort og lang sikt er det viktig at borettslagets felles eie blir tatt best mulig vare på, og at dette gjøres på en kostnadseffektiv måte. Etter vår mening bør vi etterstrebe å ha rutiner, regler og policyer som motiverer hver enkelt til å ta et felles ansvar for det som er felles eie. Slik borettslagets lover etterleves i dag opplever vi at dette ikke er tilfelle.

Eksempel:

Du er 20 år og kjøper din første leilighet i vårt borettslag. En etthoms i 3. etasje som trenger en oppgradering. Når du starter arbeidet forteller rørleggeren at han er skeptisk til å koble deg til avløpet. På grunn av slitasje og alder kan røret sprekke både i din leilighet og i leilighetene under. Han ber deg sjekke med borettslaget om hva som skal gjøres. Du ønsker ikke å lage trøbbel for naboene, så du tar kontakt med styret.

Slik vi har forstått det, er dette svaret du vil få fra styret: Siden det er du som skal rehabilitere kjøkkenet ditt mener styret at det er "ditt ansvar"/"din skyld" at røret må byttes og å sørge for at avløpsrøret er i en normalt god stand. Du får beskjed om å bytte røret og at du må ta kostnadene for hele eller halve rørbyttet i tredje, andre og førstetasje. Det du i tillegg risikerer er at dersom borettslaget bestemmer seg for å bytte alle rør to år etter dette må du skifte de nye rørene med de kostnadene det medfører.

Etter vår mening er dette en usolidarisk måte å drive vedlikehold på.

Dette eksempelet kan selvfølgelig ende på andre måter.

En konsekvens: Du har ikke råd til å betale for bytte av rør i første, andre og tredje etasje og velger derfor å ikke pusse opp kjøkkenet ditt. Borettslaget har med andre ord lagt et økonomisk press på deg som gjør at normal oppgradering av egen leilighet ikke er økonomisk mulig. Vårt spørsmål er fortsatt; hva skjer med røret som fagfolk har sagt må byttes – forsikringsselskapet kommer ikke til å dekke skader som skjer i framtiden siden dette røret er så gammelt at det må skiftes?

En annen konsekvens: du bestemmer seg for å selge leiligheten siden det blir for dyrt å betale for alle tre etasjene. Leiligheten må da selges med et forbehold om at dersom ny eier ønsker å pusse opp kjøkkenet må ny eier påregne å betale for skifte av rør i tre etasjer. Noe som med stor sannsynlighet vil medføre at du selger med tap siden borettslaget ikke bytter rør som fagfolk sier må byttes.

Oppsummert

Som en konsekvens av reglene som praktiseres i dag frykter vi at andelshavere slutter å si i fra om ting som trenger å utbedres av frykt for personlig å "straffes" økonomisk. Dersom noe er slitt eller ødelagt slik at det må byttes ut, og dette skyldes normal bruk gjennom flere år, ser vi det som helt naturlig at dette er noe vi i fellesskap skal betale for. Vi ønsker en praksis som fremmer samarbeid mellom andelshavere og styret, og som legger til rette for at vi tar et felles ansvar for det som er felles eie.

Oslø 14. mars 2008



Aksel Finborud



Mette Pedersen

Styrets forslag til vedtak på sak 5 og 6

5) Forslag fra Bergum om utbedringstiltak for innkomne vannrør

Vedtak: Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas og viser til det beboermøtet som er planlagt om vedlikeholdsplanen til høsten.

Begrunnelse: Det skal foretas en fullstendig gjennomgang av vedlikeholdsplanen i sammenheng med det planlagte beboermøtet til høsten. Behovet for utskifting av vanninntak vil bli vurdert i den sammenheng.

6) Forslag fra Finborud og Pedersen om skifte av vann og avløpsrør

Vedtak: Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

Begrunnelse: Borettslaget har vedlikeholdsplikt for felles vann- og avløpsrør, men styret mener at utgifter som skyldes utbygging eller ombygging ikke skal dekkes av borettslaget.