

Til andelseierne i Torshov Kvartal VII Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshov Kvartal VII Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen 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.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag
avholdes tirsdag 3. mai 2016 kl. 18:00 Biblioteket, Sandaker senter**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektenes §5-1(9)
- B) Endring av Husordensreglene. Styrets forslag
- C) Endring av Husordensreglene. Forslag fra Anne Johannessen
- D) Innhenting av tilbud på vaktmestertjenester
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 31.03.2016
Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Ole Henrik Brekke /s/

Anne Johannessen /s/

Øystein Christophersen /s/

Pål Kristian Klethagen /s/

Samuel Landquist /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Henrik Brekke	Torshovgt 10 Oppg I
Nestleder	Anne Johannessen	Torshovgt 10 Oppg I
Styremedlem	Øystein Christophersen	Hegermanns Gt 19
Styremedlem	Pål Kristian Klethagen	Omsens Gate 1 I
Styremedlem	Samuel Landquist	Torshovgata 10 B
Varamedlem	Lene Marie Grennes	Hegermanns Gate 21
Varamedlem	Cecilie Johnsen	Torshovgt 10 Oppg I
Varamedlem	Tore Magnus T Oraug	Omsens Gt 1 Oppg II
Varamedlem	Liv Arnhild Romsaas	Torshovgata 10 B
Varamedlem	Tollef Taksdal	Per Kvibergs Gt 6

Valgkomiteen

Linn Lervik, Per B Maurseth og Ida Michaelsen

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Torshov Kvartal VII Borettslag

Borettslaget består av 155 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361989, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Mastrups Gate 2-5
 Torshovgata 10
 Omsens Gate 1-7
 Hegermanns Gate 13-23
 Per Kvibergs Gate 2-8

Gårds- og bruksnummer :

225	105	107	109	111	113	114	168	170	190
	192	194	196	297	60	61	62	63	

Torshov Kvartal VII Borettslag har 1 ansatt.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 14 regulære styremøter.

Styret har i perioden primært jobbet med å klargjøre og prioritere vedlikeholdsplanen for borettslaget. I arbeidet har vi konsultert med Høyer-Finseth. Dette har vært en omfattende øvelse, da gården vår er gjenstand for omfattende og kostbare utbedringer. Vi har gitt vedlikehold prioritet basert på risiko. Den nye vedlikeholdsplanen vil bli gjennomgått på generalforsamlingen 2016.

Av generelt vedlikehold i 2015 kan nevnes drenering i Hegermannsgate, beskjæring av trær i Omsensgate samt taktekking i Torshovgata. Alle inngangsdørene fikk sikkerhetsbeslag for å redusere innbrudd. Nylig har vi fått endelig tillatelse til å beholde skuret i Mastrupgate. Dette etter lang tids dialog og saksbehandling med Plan -og Bygningsetaten. Ellers har det vært en del oppfølging av gamle og nye utbygninger. Vi har hatt løpende dialog med Oslo Brann og redningsetat i forbindelse med brannsikkerhetstiltak i gården.

I perioden ble det solgt 15 leiligheter i borettslaget. Forkjøpsretten ble benyttet en gang og det ble registrert 1 aktiv bruksoverlatelse (fremleie).

Dugnader ble avholdt i november og april. Sommerfesten ble arrangert 29. august og Julegrantenning 29. november. Årets fotballkamp mellom Italia- og Frankrikegården gikk dessverre i Frankrikes favør, men vi kommer sterkere tilbake! Vi takker kulturkomiteen for flott og viktig innsats.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 7 541 709,-.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av råloft og forhåndsavklaring forkjøpsrett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 4 674 580,-.

Avvik i forhold til budsjett på konsulenttenester skyldes kostnader til Høyer Finseth. Ellers er kostnadene til drift og vedlikehold betydeligere lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 2 234 980,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2015 kr **2 062 114,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til lyssetting i oppgangene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe høyere energikostnader enn i 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med 7,9%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kvartal VII Borettslag.

Lån

Borettslaget har lån i Husbanken og Eika Boligkreditt AS. Begge lånene er annuitetslån og har rente på hhv 1,68 og 2,4%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 31.03.2016
Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Ole Henrik Brekke /s/

Anne Johannessen /s/

Øystein Christophersen /s/

Pål Kristian Klethagen /s/

Samuel Landquist /s/

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv Vii

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kv Vii, som viser et overskudd på kr 2 234 980. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Borettslaget Torshov Kv Vii pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

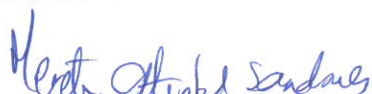
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 1. april 2016

BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes

Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 fratrukket 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 588 137	2 002 200	1 588 137	2 062 114
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 234 980	1 227 327	1 649 000	2 395 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 761 003	-1 641 390	-1 697 000	-1 813 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		473 977	-414 063	-48 000	582 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 062 114	1 588 137	1 540 137	2 644 114
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 795 406	2 092 727		
Kortsiktig gjeld		-733 292	-504 590		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 062 114	1 588 137		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 419 767	7 102 619	7 480 000	7 487 000
Andre inntekter	3	121 942	148 740	115 000	65 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 541 709	7 251 359	7 595 000	7 552 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-227 028	-210 611	-223 000	-217 000
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-20 910	-13 723	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-205 535	-199 080	-206 000	-211 000
Konsulenthonorar	7	-237 003	-174 885	-52 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-794 346	-1 664 994	-1 500 000	-1 000 000
Forsikringer		-453 561	-409 847	-442 000	-477 000
Festeavgift		-163 310	-163 310	-164 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-1 080 283	-911 714	-1 074 000	-1 092 000
Energi/fyring		-174 615	-141 663	-125 000	-150 000
Kabel-/TV-anlegg		-325 789	-384 115	-330 000	-333 000
Andre driftskostnader	10	-742 200	-705 332	-748 000	-576 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 674 580	-5 179 274	-5 076 000	-4 557 000
DRIFTSRESULTAT		2 867 129	2 072 085	2 519 000	2 995 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	80 920	105 666	0	25 000
Finanskostnader	12	-713 069	-950 423	-870 000	-625 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-632 149	-844 758	-870 000	-600 000
ÅRSRESULTAT		2 234 980	1 227 327	1 649 000	2 395 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 234 980	1 227 327		

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 947 611	12 947 611
SUM ANLEGGSMIDLER		12 947 611	12 947 611
OMLØPSMIDLER			
Regulering av felleskostnader		32 229	73 967
Kortsiktige fordringer	14	147 134	83 988
Driftskonto OBOS-banken		367 317	485 663
Skattetrekk OBOS-banken		9 499	0
Sparekonto OBOS-banken		2 239 226	1 416 162
SUM OMLØPSMIDLER		2 795 406	2 092 727
SUM EIENDELER		15 743 017	15 040 338
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Udekket tap	15	-9 488 378	-11 723 358
SUM EGENKAPITAL		-9 472 578	-11 707 558
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 482 303	26 243 306
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 482 303	26 243 306
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		237 213	203 911
Leverandørgjeld		362 443	173 879
Skyldig til offentlige myndigheter	17	16 674	16 197
Påløpte renter		2 389	4 675
Påløpte avdrag		93 876	91 336
Annen kortsiktig gjeld	18	20 698	14 592
SUM KORTSIKTIG GJELD		733 292	504 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 743 017	15 040 338

Pantstillelse	19	38 500 000	38 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2016,
STYRET I TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG

Ole Henrik Brekke /s/

Øystein Christophersen /s/

Pål Kristian Klethagen /s/

Samuel Landquist /s/

Anne Johannessen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 950 656
Parkeringsleie	97 836
Lokaler	432 000
Sykkelparkering	7 200
Nedbetaling	60 000
Barnevogngarasje	11 220
Leie loft/kjeller	902 594
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 461 506

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-36 576
Parkeringsleie	-263
Sykkelparkering	-4 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 419 767

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	4 300
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	55 900
Korrigeringer på reskontro	12
Salg av råloft	56 880
Utlysningsgebyr	2 000
Viderefakturert for arbeid av Høyer Finseth	2 850
SUM ANDRE INNTEKTER	121 942

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-143 761
Påløpte feriepengene	-14 664
Fri bolig	-63 840
Naturalytelser speilkonto	63 840
Arbeidsgiveravgift	-66 589
Yrkesskadeforsikring	-2 014
SUM PERSONALKOSTNADER	-227 028

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 2014/2015, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag, møtemat og julegrantenning for kr 6 488, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 910.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 375
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 497
Høyer Finseth AS	-172 650
Systemfabrikken AS	-5 512
Rak arkitektur AS	-18 594
Brannstrategi AS	-14 000
Oslo Oppmåling AS	-9 375
SUM KONSULENTHONORAR	-237 003

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-307 208
Drift/vedlikehold VVS	-57 131
Drift/vedlikehold elektro	-88 532
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-255 205
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 351
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 813
Kostnader dugnader	-2 106
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-794 346

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-696 904
Feieavgift	-27 490
Renovasjonsavgift	-355 889
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 080 283

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 923
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 902
Driftsmateriell	-14 593
Vaktmestertjenester	-6 100
Vakthold	-1 650
Renhold ved firmaer	-378 485
Snørydding/gressklipping	-63 284
HMS-abonnement	-731
Kontor- og datarekvisita	-3 825
Trykksaker	-6 556
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 488
Andre kontorkostnader	-2 974
Telefon, annet	-169 524
Porto	-10 558
Reisekostnader	-154
Bankgebyr	-3 892
Velferdskostnader	-14 561
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-742 200

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 121
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 064
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 559
Utbytte, Gjensidige	53 176
SUM FINANSINNTEKTER	80 920

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i EIKA	-666 652
Renter på lån i Husbanken	-41 012
Omkostninger på lån i EIKA	-600
Omkostninger på lån i Husbanken	-360
Andre rentekostnader	-4 445
SUM FINANSKOSTNADER	-713 069

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 bygget av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951.

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

Borettslaget eier leilighet 146. Innskudd og andel er ikke beregnet og bokført.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	147 134
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	152 451

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,40 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2011	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 192 736	
Nedbetalt i år	650 074	
		-23 157 190

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 1,98 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2004	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	10 063 958	
Nedbetalt i år	1 110 929	
		-1 325 113

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-24 482 303
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-9 499
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 175
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-16 674

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 664
Avsatt skyldig kundefordringer til tre beboere. Utbetales i 2016	-5 317
Purregebyr	-717
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 698

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	24 482 303
Påløpne avdrag:	93 876
TOTALT	24 576 179

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	12 947 611
TOTALT	12 947 611

Sak A) Forslag fra styret vedr endring av vedtektenes §5-1(9)

Ny ordlyd: (Tillegget er uthevet)

§ 5-1(9) Ved skade som dekkes av borettslagets forsikring, dekker borettslaget egenandelen med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt **eller at skaden direkte skyldes utbedring/ending i bygningsmessig konstruksjoner som følge av ombygging eller oppussing som andelseier har vært ansvarlig for.**

Styrets begrunnelse: Denne klargjøringen skal dekke for de tilfeller der vedlikehold/ombygging/oppussing som andelseier har fått utført, fører til skade. Styret mener at i slike tilfeller skal beboer som har hatt ansvaret for arbeidet dekke egenandelen, da dette ikke bør belastes felleskapet.

Sak B) Forslag fra Styret vedr endring av HusordensregleneTillegg til innledning:**Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Borettslaget har særlige retningslinjer ved utbygging, ombygging og modernisering, samt vaskeriet, disse er å anse som en del av ordensreglene.

Begrunnelse: Presisering hvem de gjelder for, samt at det er flere retningslinjer å forholde seg til.

Under punkt 3:

Eksisterende tekst:

- Ved behov for avfallscontainer skal plassering avtales med vaktmester.

Tillegg:

Avfallscontainer og sekker skal plasseres minst 5 m. fra husvegg.

Begrunnelse: Spesielt ved utbygginger blir det slurvet med plassering av avfallscontainere/sekker. Disse skal plasseres minst 5 m. fra husvegg pga. fare for brannspredning til fasade, spesielt utsatt ved åpne sekker/containerer.

Brannvesenet har hatt spesielt fokus på problemet med avfallssekker det siste året.

Under punkt 9:

Eksisterende tekst:

- **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.**

Tillegg:

- **Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.**

- **Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:**

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

- **Vaskeriet har åpningstider kl. 07.00-22.00 hele uken.**

Begrunnelse: Manglende nabovarsel ved arbeider/fester. Presisering av tider.

Under punkt 12:

Gammel ordlyd: **Dørene til oppgangene skal alltid være låst.**

Ny ordlyd: **Dørene til oppgangene samt kjeller og loft skal alltid holdes låst.**

Lyset slukkes etter bruk på loft og kjeller. Dørene til utvendige skur skal holdes låst.

Under punkt 14:

To nye punkter under 14. Brannsikring:

- **Av sikkerhetsmessige årsaker (brannfare og av hensyn til andre beboere) er det ikke lov å benytte grill av noen type på balkonger og takterrasser.**
- **Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander eller annet som hindrer passasje ved brann. Andelseier er ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.**

Begrunnelse: Presisering om bruk av brannbalkonger mht brannsikkerhet.

Eksisterende tekst:

- **Det skal alltid være minimum en røykvarsler og et brannslukningsapparat etter borettslagets bestemmelser i den enkelte leilighet.**

Punktet over foreslås fjernet og endret til:

- **Borettslaget har installert felles brannvarslingsanlegg. Utsyr og detektor til dette må ikke fjernes og kan kun flyttes med styrets tillatelse. Årlig kontroll av anlegget er borettslagets ansvar. Andelseier har plikt til å slippe inn montør for årlig kontroll av detektor.**
- **I tillegg til felles detektor anbefales det å ha en ekstra røykvarsler i leiligheten som tilleggs-sikring.**

De 2 punktene under foreslås fjernet

- **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.**

og endret til:

- **Det skal minimum være et brannslukningsapparat etter borettslagets bestemmelser i den enkelte leilighet. Brannslukningsapparatet er borettslagets eiendom og kan ikke fjernes fra leiligheten. Andelseier har vedlikeholdsansvar for brannslukningsapparatet slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Borettslaget har ansvar for service.**

Begrunnelse til endring i punkt 14: Manglende bestemmelser om brannbalkonger og terrasse. Endring i ordlyd pga. installering av brannvarslingsanlegg.

Under punkt 17:

Eksisterende tekst:

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

Tillegg:

Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet (Bentsehjørnet mini gjenbrukstasjon, glasscontainer). Avfall bør kildesorteres. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Byggeavfall og store ting skal ikke kastes i søppelkassene.

Begrunnelse: Økt fokus på kildesortering fra Oslo kommune samt problemer med fulle søppelkasser.

Sak C Forslag fra Anne Johannessen om endring av Husordensregler

PUNKT 3: RENHOLD AV OPPGANGENE:

Tekst i dag: Trapper og avsatter besørgeres vasket minst en gang pr. uke.

Forslag: Punktet utgår.

Begrunnelse: Jeg foreslår at punktet utgår med bakgrunn i at vi nå i flere år har hatt rengjøringsbyrå til å vaske trappene.

Tekst i dag: Vinduer og vegger opp til brysthøyde besørgeres vasket minst en gang pr. kvartal.

Forslag ny tekst: Vinduer og vegger opp til brysthøyde besørgeres vasket når styret bestemmer det.

Begrunnelse: Dette var en oppgave som andelseierne skulle utføre, men det blir ikke gjort. Dette har sin bakgrunn i at vi nå har rengjøringsbyrå til å vaske trappene. Derfor mener jeg at styret får være initiativtaker hvis rengjøring skal finne sted. For eksempel på dugnad.

Tekst i dag: Fellesarealer i oppganger, loft og kjellere skal ikke brukes til lagring av private eiendeler eller avfall med unntak av sykler og barnevogner på anviste plasser i kjeller.

Forslag: Fellesarealer i oppganger, loft og kjeller skal ikke brukes til lagring av private eiendeler eller avfall. Sykler og barnevogner settes på dertil egnede plasser. Av hensyn til framkommelighet og fare for brannspredning i rømningsveiene skal det ikke oppbevares noen form for brennbart materiale eller andre hindringer i trapperommet.

PUNKT 4: KJØRING OG PARKERING:

Tekst i dag: Motorkjøretøy, campingvogner, tilhengere som står ulovlig parkert på borettslagets område kan på eierens regning og risiko taues bort uten nærmere varsel dersom.....

Forslag: Motorkjøretøy, campingvogner, tilhengere som står ulovlig parkert på borettslagets område blir på eierens regning og risiko tauet bort uten nærmere varsel dersom.....

PUNKT 6: KJÆLEDYR

Tekst i dag: Det er ikke tillatt å holde hund eller andre større husdyr.

Forslag: Det er tillatt å holde hund, men ikke andre større husdyr. Hunden må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseiere, og hunden må ikke luftes på borettslagets uteområde.

Begrunnelse: Mitt forslag begrunnes med at i den nye Borettslagsloven § 34 og Eierseksjonsloven § 19 sier: Selv om mange borettslag eller husleiekontrakter fortsatt har forbud mot dyrehold, er dette i realiteten i strid med den nye rettstilstanden, og bør

egentlig endres. En kjøper eller leietaker behøver ikke nødvendigvis å ta et slikt forbud på alvor - vurderingen skal følge den nye lovteksten.

PARAGRAF 7 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

Underpunkt 7-1 Mislighold

Forslag nytt underpunkt 7-4:

Erstatningsansvar for skader som husdyr forvolder.

Andelseier er objektivt ansvarlig, det vil si ansvarlig uten at det trenger å foreligge skyld, for skader som dyr forvolder. Erstatning for skade og tap av andre ting kan kreves når eier ikke har sørget for tilbørlig tilsyn med dyret eller på annen måte ikke gjort det som er rimelig for å hindre skade eller tap.

Til sikring av god husorden meddeles styret at hund medbringes når ny andelseier flytter inn.

Oslo, 07.03.2016
Anne Johannessen

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

Sak D) Innhenting av tilbud på vaktmestertjenester

Torshov kvartal 7 har en vaktmester i 60 prosent stilling som etter min mening ikke har fungert tilfredsstillende i forhold til oppgaver som han skal utføre jevnlig.

Ifølge vaktmesterens stillingsbeskrivelse er han ansvarlig for det daglige ettersyn med borettslaget og skal påse at det er god orden i gården. Når det gjelder vedlikehold legges blant annet vekt på at han skal sørge for renhold av gårdsplassen og plukke papir og søppel på borettslagets område. I sommertiden skal vaktmesteren klippe plenen og vanne grøntanlegg etter behov.

Slik jeg opplever det blir plenen sjelden klippet, bortsett fra i juli måned når denne oppgaven settes bort til eksterne. I vinter har det vært mye søppel rundt og i bakgården. Onsdag 16. mars var første gang på lenge jeg opplevde at det ble ryddet av vaktmesteren.

Frankrikegården benytter seg av vaktmesterselskap og har ifølge hjemmesiden sin tilgjengelig vaktmester som er tilstede i gården mandag, onsdag og fredag mellom 07.30 og 15.30. Dette ser tilsynelatende ut til å fungere mye bedre. Jeg mener derfor at borettslaget bør vurdere å benytte seg av vaktmesterselskap fremfor å ha en fast vaktmester.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på vaktmestertjenester fra et eksternt vaktmesterselskap, slik at kostnadene med en slik ordning kan vurderes mot dagens løsning.

Mvh
Sonja Tronsmo
18.3. 2016

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget om å innhente alternative løsninger for vaktmestertjenester.

Orientering om borettslagets drift

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Runar Aas ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles via hjemmeside eller vaktmester.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Omsens gate 1B og Per Kvibergs gate 8 og skal brukes i henhold til gjeldene regler. Vaskekort og påfylling av disse gjøres hos styremedlem Anne Johannessen hver 1. og 3. torsdag i måneden.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57325313. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Torshov Kvartal VII Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Drenering i Hegermannsgate
2014	Installasjon av felles brannvarslingsanlegg
2013	Rehabilitering tak i Hegermannsgt. 13 A
2010/11	Piperehabilitering Taktekking Varmekabler i renner
2009/10	Branntetting og utskifting av branndører og montering dørpumper
2004/05	Drenering og stanse setningskader Gjennomført nødvendige arbeider for å stanse setningsskader og Forbedre dreneringen rundt bygningene
2002/03	Fasadene ble rehabilitert 2000/01 Oppgangene ble pusset opp og malt
1988/89	Gårdene ble rehabilitert