

Innkalling til ordinær generalforsamling 2011

Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag, avholdes onsdag 4. mai 2011, kl. 18.00 i Salemkirken, Sannergata 12.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endringer i retningslinjer for loft- og kjellerutbygging
 - B) Endring i vedtektenes punkt 4-3
 - C) Endringer i husordensreglene
 - D) Utvidelse av lån
- 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

Oslo, 4.4.2011

Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Finn A. Sæthre Nordling /s/

Marit Lie /s/

Lasse Nederhoed /s/

Liv Arnhild Romsaas /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 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Finn Arild S. Nordling	Hegermanns Gt 21	2010-2011
Styremedlem	Marit Lie	Omsens Gt 3	2009-2011
Styremedlem	Tollef Taksdal	Per Kvibergs Gt 6	2010-2012
Styremedlem	Liv Arnhild Romsaas	Torshovgata 10 B	2009-2011
Styremedlem	Lasse Nederhoed	Hegermanns Gt 23	2010-2012
Varamedlem	Joakim Fretheim	Hegermannsgt 15	2010-2011
Varamedlem	Ole Henrik Brække	Torshovgt 10 Oppg I	2010-2011
Varamedlem	Cecilie Johnsen	Torshovgt 10 Oppg I	2010-2011
Varamedlem	Aril Spetalen	Torshovgt 10 Oppg I	2010-2011
Varamedlem	Kai Lilleby	Mastrups Gt 2	2010-2011
Valgkomiteen	Per B Maurseth, Karen Vikne og Tore Herland		2010-2011

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

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 borettsrett 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.

VAKTMESTERTJENESTE

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

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57325313. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret 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 forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

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.

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.

LÅN

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

TELENOR

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på www.obos.no/telenor

KABEL-TV

Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 09.00 – 20.00. Søndager er stengt.

Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 20.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 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 antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av el-kraft.

Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011. Borettslaget har tiltrådt denne avtalen.

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2010 - 2011	Piperehabilitering Taktekking Varmekabler i renner
2009 - 2011	Branntetting og utskifting av branndører og montering av dørpumper
2004 - 2005	Drenering og stanse setnings-skader Gjennomført nødvendige arbeider for å stanse setnings-skader og forbedre dreneringen rundt bygningen
2002 - 2003	Fasadene ble rehabilitert
2000 - 2001	Oppgangene pusset opp og malt
1988 - 1989	Gårdene ble rehabilitert

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid i perioden 2010/2011

Møtevirksomhet

Det nye styret ble konstituert 11. mai 2010, med to nye styremedlemmer. Det er avholdt 21 styremøter inkludert ett regnskapsmøte. Det er gjennomført diverse befaringer utendørs og innendørs i forbindelse med rehabilitering, utbygginger, brannsikkerhet og vedlikehold.

Loft- og kjellerutbygginger

Styret har behandlet seks nye søknader om loft- eller kjellerutbygging i perioden. Tre utbygginger er igangsatt. Styret har arbeidet videre med å forbedre rutinene for byggesaker, og formalisere samarbeidet med Obos prosjekt om fagkyndig bistand ved utbygginger og ombygginger.

Borettslaget har egne tekniske retningslinjer for utbygging av loft. Erfaringer fra gjennomførte kjellerutbygginger viser at det er behov for tilsvarende tekniske retningslinjer for utbygging av kjeller. Styret har gitt Lavtox AS ved Svein Folkedal i oppdrag å utarbeide tekniske retningslinjer for kjellerutbygging. I tillegg omfatter oppdraget oppdatering av eksisterende tekniske retningslinjer for loftsutbygging.

Informasjon og hjemmeside

Styret har i perioden jobbet aktivt med å forbedre informasjonsarbeidet ut til beboerne. Dette har vært helt nødvendig, ikke minst i forbindelse med piperehabiliteringen, der oppslag, rundskriv, nett og sms har vært tatt i bruk.

Borettslagets hjemmesider, www.torshovkvartal7.no, fikk en etterlengtet oppgradering i september, og har hatt jevnt stigende trafikk siden da. Gjennomsnittlig er nå ca 100 unike brukere innom sidene ukentlig. Antall sidevisninger er ca 1700 pr måned.

Hjemmesidene er styrets primære informasjonskanal til beboerne. Aktuell informasjon legges ut fortløpende. Her ligger for eksempel alltid oppdaterte parkeringslister, boliger til salg på forkjøpsrett, alt du trenger å vite om utbygginger, årsberetninger, osv.

Det aller meste på sidene ligger åpent for alle, mens noe av informasjonen krever at man er registrert bruker. Styret oppfordrer alle andelseiere til å registrere seg.

I løpet av perioden har det blitt delt ut seks regulære informasjonsskriv til beboerne, samt infoskriv i forbindelse med piperehabiliteringen.

Leilighetsoverdragelser, bruksoverlatelser og kjeller- / loftsutbygginger med mer

I denne styreperioden er 12 leiligheter avhendet. Forkjøpsretten er benyttet en gang. Det er registrert 11 bruksoverlatelser (fremleie). Styret har behandlet seks søknader om å få bygge ut loft- eller kjellerareal. To loftsareal og to kjellerareal er solgt til utbygging.

Økonomi og forsikringssaker

Seks skader er meldt inn til lagets forsikringsselskap. Fire gjaldt vannskader.

Husleien er økt med 10 % 1. januar 2011. Det er varslet en øking på ytterligere 5 % den 1. juni 2011. Økningen skyldes rehabilitering av skorstein.

Begge forretningslokalene er utleid. Jernvarehandelen leier forretningslokalet på hjørnet mot Torshovparken. En frisørsalong leier nabolokalet.

Borettslaget har to lån. Det første lånet ble tatt opp i forbindelse med fasade rehabilitering. Dette lånet vil være nedbetalt i 2017. Det andre lånet er på 26 millioner og ble tatt opp i 2010. Nedbetalingstiden på dette lånet er 30 år.

Vedlikehold og rehabilitering

Pipene: Obos prosjekt ble i januar 2010 engasjert til å ivareta prosjektering og byggeledelse. Det ble etter en anbudsrunde inngått avtale med Murmester Tommy Richter. Det ble vedtatt å gjennomføre rehabilitering av pipene innenfor en kostnadsramme på 26 mill. kroner på en ekstraordinær generalforsamling 22. april 2010. Arbeidene startet opp i midten av juli og skulle etter planen være fullført 1. februar 2011. Prosjektet ble forsinket allerede på trinn 1 og i følge framdriftsplanen per 31. mars skulle prosjektet være avsluttet innen 1. april. Fyringsforbudet var ved månedsskiftet mars/april opphevet for alle byggetrinn bortsett fra trinn 6 og Hegermanns gate 13 A. Det gjenstår i

tillegg malerarbeid i leilighetene i trinn 4, 5 og 6 og diverse etterarbeid på tak og varmekabler. Sluttbefaring skal også gjennomføres av entreprenør, OBOS og styret for å avdekke eventuelle mangler.

Det ble i sammenheng med rehabiliteringsarbeidet på trinn 1 og 2 avdekket at det på grunn av omfattende feil og mangler i leilighetene er nødvendig å sette inn stål i ca 85 prosent av alle pipene som er i bruk. Videre ble det avdekket at ca 60 % av pipene er i bruk. For å begrense kostnadene, ble det bestemt å stenge piper som ikke er i bruk. Alle leiligheter skal imidlertid ha mulighet til minst ett ildsted. Det er fullt mulig å åpne stengte piper for å ta dem i bruk på et senere tidspunkt, for eksempel i forbindelse med utbygginger eller ombygginger i leilighetene, men da må beboerne selv måtte bekoste senking av stål og/eller andre nødvendige kostnader knyttet til åpning av pipeløpet. Styret valgte å følge Sintefs anbefalinger for rehabilitering av skorstein. Dette innebærer at alle pipeløp trekkes med keramisk masse. Fugene i pipene var svært dårlige. Dette bidro til lekkasjer samt svekkelse i selve konstruksjonen. Av 110 pipeløp er 42 piper stengt og det er trukket stål i 58 piper. I tillegg er det gjennomført nødvendig taktekkingsarbeid og montert varmekabler i takrennene, se nedenfor.

VVS: I forrige styreperiode ble Obos prosjekt engasjert til å utarbeide tilstandsrapport og forprosjekt med henblikk på fremtidig oppgradering av vann- og avløp i borettslaget. Rapporten var ferdig i april 2010 og beskriver tre ulike utbedringsalternativer. Styret har avventet behandlingen av rapporten til piperehabiliteringen er gjennomført.

Utearealene: Det er gjennomført beskjæring av lindetrærne i storegården og to svenskeasal i Omsens gate. Videre er arbeidet med nytt gjerde i Omsens gate fullført. Utearealene har ellers vært preget av arbeidet med piperehabiliteringen, noe blant annet bed og plen bærer preg av.

Annet vedlikehold: En soilrørstamme er byttet i Omsens gate 5. Oppgangene er malt på enkelte steder. I hovedsak rundt nyinnsatte dører. Taktekking er gjennomført i forbindelse med piperehabiliteringen. Nye varmekabler er montert i takrennene rundt hele bygget.

Vedlikeholdsplan: I forrige styreperiode ble Obos prosjekt engasjert for å vurdere helheten i vedlikeholdsbehovene i borettslaget. Det er utarbeidet et forslag til helhetlig vedlikeholdsplan, inklusiv behov for rehabilitering av VVS. Det er piperehabiliteringen som har vært prioritert i denne perioden og styret har derfor avventet behandlingen av øvrige vedlikeholdsbehov.

HMS-arbeid

Fellesarealene er blitt jevnlig ryddet i løpet av året. Et firma ble leid inn for å bistå i dette arbeidet sammen med vaktmesteren. Det hensettes mye i fellesarealene, noe som utgjør en brannfare og derfor ikke er tillatt.

Lekeplassen er kontrollert av vaktmesteren og ingen feil er funnet med lekeapparatene.

Brannsikkerhet

Styret legger stor vekt på å ivareta brannsikkerheten i borettslaget. Torshov Kvartal VII tilhører de såkalte 1890-gårdene og er spesielt utsatt for brann. Brannsikkerhetsfirmaet Firesafe er engasjert for å utføre nødvendige tiltak for å bedre brannsikkerheten. En stor del av manglene ved brannsikkerheten skyldes kjeller- og loftsutbygginger, men det er også et generelt behov for å få brannsikkerheten opp til dagens krav. Det gjelder blant annet branndører til felles kjeller- og loftareal og manglende branntetting. Nye branndører

vanskeliggjør innbrudd, som har vært et økende problem. I tillegg er det montert dørpumper på samtlige leilighetsdører. Sikringsarbeidene ble slutført i 2011. Styret vurderer også andre tiltak som for eksempel felles brannvarslingsanlegg. Oslo Brann og redningsetat har gjennomført tilsyn av borettslaget. Styret avventer rapport fra møtet.

Dugnader og velferdstiltak

Det har blitt avholdt høst- og vårdugnad med godt oppmøte. Dugnadene er med og bidrar til fint uteområde, samtidig som det avsluttes med pølser og prat. Bakgården blir flittig brukt i sommerhalvåret, og flere beboere bidrar også mellom dugnadene med å feie og holde området pent. Borettslaget har også anskaffet et partytelt som kan lånes ut til for eksempel bursdager, og dette ble vist frem på høstdugnaden.

Borettslaget arrangerte tradisjonen tro sommerfest siste helgen i august, med helgrillet lam. Været var ikke optimalt i år, men det var leker for barna og god stemning frem til regnet overtok.

Møtelokalet ble ferdig pusset opp våren 2010. Kjøkkenet er totalrenovert slik at det nå er mulig å bruke det til matlaging, og møterommet ble malt slik at det er mer innbydende. I tillegg ble det satt inn en vask i tilknytning til toalettet. Møtelokalet er ment som et bruksrom for beboerne, og kan lånes til for eksempel barnebursdager og andre sammenkomster. Fram til nå har det blitt brukt som pauserom i forbindelse med piperehabiliteringen, men nå er det ryddet og satt i stand til bruk.

Det bor mange barn i gården for tiden, og da det nyoppussede møtelokalet ble «innviet» med halloweenfest, opplevde vi at vi gjerne skulle hatt et større sted å samles. Det var mange barn og voksne som var innom og fikk pølser og brus, før de gikk «knask og knep-runde» i gården.

Julegrana ble tent første søndag i advent. Korpset måtte melde avbud i år, da det var for kaldt til at de klarte å spille, men mange barn og voksne møtte opp – og nissen var en populær gjest.

Parkering

Borettslaget disponerer 32 biloppstillingsplasser og seks motorsykel(MC) plasser. Plassene leies ut til andelseiere i borettslaget etter ansiennitetsprinsippet og de retningslinjer som finnes på hjemmesiden til borettslaget: www.torshovkvartal7.no Det siste året har to andelseiere overtatt p-plass for bil og det er 42 andelseiere på venteliste når dette skrives. Det er ingen på venteliste for MC plass og vi har en ledig p-plass.

Utleie

Borettslaget eier 2 næringslokaler på hjørnet av Per Kvibergs gate og Hegermanns gate. Lokalene leies i dag ut til Zachariassen Jernvare AS og Academy Frisørene. Begge bedriftene tilbyr rabatter på sine tjenester og produkter til borettslagets beboere.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2010

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise 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 2011.

Årsregnskapet for 2010 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 – 12 760 022,-,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2010 kr 1 701 522,-.

INNTEKTER

Inntektene i 2010 var til sammen kr 5 362 456,- mot budsjettet med kr 5 012 000,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak andre inntekter som i hovedsak består av salg loft- og kjellerareal.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var på kr 17 879 486,- mot budsjettet med kr 4 546 000,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 1 450 000,-, mens regnskapet viser kr 14 729 986,-. Hovedårsaken til avviket var at kostnadene til piperehabiliteringen ikke er med i budsjettet. Dette ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling våren 2010.

For Andre driftskostnader er det et avvik på kr 142 157,- som skyldes litt høyere kostnader enn budsjettet på de fleste postene pga høy aktivitet i borettslaget.

Kr 13 millioner av lånet ble utbetalt sommeren 2010 og dette gjør at finanskostnadene (renter) er høyere enn i budsjettet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 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 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto : 0,10%

Renter på sparekonto: 3,00% under kr 500.000

3,05% fra kr 500.000 til kr 2 mill.

3,10% over kr 2 mill

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med ca. kr 3 000,-. Denne økningen inkluderer 0,9% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

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

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2011 (Budsjett)

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr – 10 633 000,- og et forventet årsresultat på kr – 11 148 000,-.

De resterende kr 13 millioner av lånet er utbetalt i 2011.

Oversikten er basert på 10% økning av felleskostnader fra 1.01.2011 og 5% fra 01.07.2011.

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

Oslo, 4.4.2011

I styret for Torshov Kvartal VII Borettslag

Finn A Sæthre Nordling /s/

Marit Lie /s/

Lasse Nederhoed /s/

Liv Arnhild Romsaas /s/



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no
Org.nr. 993 606 650 MVA

BDO AS
Postboks 1704 Vika
Munkedamsveien 45
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Torshov kv. VII

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov kv. VII, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et underskudd på kr 12.760.022,- ,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 forretningsfører 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 per 31. desember 2010 og av resultater og endringer i disponible midler 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 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 forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

8. april 2011

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes/s
statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		2 553 846	2 386 548	2 553 846	1 701 522
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-12 760 022	1 096 482	271 000	-11 148 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	13 011 935	0	0	13 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 104 237	-929 184	0	-1 495 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-852 324	167 298	271 000	357 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		1 701 522	2 553 846	2 824 846	2 058 522
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 461 923	3 289 919		
Kortsiktig gjeld		-760 401	-736 072		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		1 701 522	2 553 846		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 997 716	4 857 528	5 012 000	5 841 000
Andre inntekter	3	364 740	53 459	0	13 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 362 456	4 910 987	5 012 000	5 854 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-176 850	-177 397	-178 000	-178 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 500	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-9 726	-8 734	-6 000	-9 000
Andre honorarer		0	-2 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-171 828	-166 085	-171 000	-178 000
Konsulenthonorar	7	-453 680	-304 523	-545 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-14 729 986	-935 520	-1 450 000	-13 700 000
Forsikringer		-312 833	-309 026	-318 000	-322 000
Festeavgift		-143 178	-143 178	-143 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-694 729	-669 008	-702 000	-797 000
Energi/ fyring	10	-127 861	-79 829	-120 000	-125 000
Kabel- / TV-anlegg		-407 659	-287 410	-404 000	-411 000
Andre driftskostnader	11	-491 157	-404 768	-349 000	-352 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 879 486	-3 647 977	-4 546 000	-16 487 000
DRIFTSRESULTAT		-12 517 030	1 263 010	466 000	-10 633 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	156 731	95 275	30 000	0
Finanskostnader	13	-399 724	-261 804	-225 000	-600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-242 993	-166 528	-195 000	-600 000
ÅRSRESULTAT		-12 760 022	1 096 482	271 000	-11 148 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 096 482		
Fra opptjent egenkapital		7 884 156	0		
Udekket tap		-4 875 866	0		

BALANSE

	Note	2010	2009
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 947 611	12 947 611
SUM ANLEGGSMIDLER		12 947 611	12 947 611
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		61 510	23 550
Kundefordringer		85 763	534
Kortsiktige fordringer		0	190 451
Driftskonto i OBOS		568 038	300 842
Sparekonto i OBOS		1 746 613	2 774 541
SUM OMLØPSMIDLER		2 461 923	3 289 919
SUM EIENDELER		15 409 535	16 237 530
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Udekket tap		-4 875 867	7 884 156
SUM EGENKAPITAL		-4 860 067	7 899 956
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 509 200	7 601 502
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 509 200	7 601 502
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		145 198	125 564
Leverandørgjeld		487 283	472 684
Skyldig offentlig myndigheter	16	14 523	14 520
Påløpne renter		15 641	14 725
Påløpne avdrag		81 887	81 235
Annen kortsiktig gjeld	17	15 868	27 344
SUM KORTSIKTIG GJELD		760 401	736 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 409 535	16 237 530

	15	Torshov Kvartal VII Borettslag	
Pantstillelse	18	38 500 000	12 500 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 4.4.2011,
 STYRET FOR TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG

Finn Arild S Nordling /s/

Marit Lie /s/

Tollef Taksdal /s/

Liv Arnhild Romsaas /s/

Lasse Nederhoed /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 157 940
Parkeringsleie	93 000
Lokaler	282 000
Sykkelparkering	7 200
Felleskostnader	492 836
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 032 976

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-34 560
Diverse	-700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 997 716

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	16 850
Brannsikringsarbeid	35 861
Forkjøp	27 600
Opprydning reskontro	180
Innflytningsgebyr	400
Salg loft/kjeller	281 049
Utlysningssgebyr	2 800
SUM ANDRE INNTEKTER	364 740

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-113 958
Påløpne feriepengar	-11 624
Fri bolig	-63 840
Motkonto fri bolig	63 840
Arbeidsgiveravgift	-49 268
Yrkesskadeforsikring	-2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-176 850

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr. 160 000.

I tillegg har styret fått dekket mat og bevertning for kr. 3 702 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 9 726.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 500
OBOS Prosjekt AS	-429 185
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 994
SUM KONSULENTHONORAR	-453 680

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-784 543
Maler Expert Haziri	-53 625
Murmester Tommy Richter & Co AS	-12 438 347
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-13 276 515
Drift/vedlikehold bygninger	-177 565
Drift/vedlikehold VVS	-178 334
Drift/vedlikehold elektro	-70 501
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 039
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-138 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-305
Drift/vedlikehold brannsikring	-781 553
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 875
Kostnader leiligheter, lokaler	-10 801
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-5 811
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 729 986

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-341 303
Feieavgift	-14 112
Renovasjonsavgift	-166 726
Kommunale avgifter	-172 588
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-694 729

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-127 861
SUM ENERGI / FYRING	-127 861

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 800
Container	-36 825
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 693
Driftsmateriell	-35 098
Lyspærer og sikringer	-6 212
Vaktmestertjenester	-40 750
Renhold ved firmaer	-204 435
Snørydding/gressklipping	-54 613
Andre fremmede tjenester (vaktutr., jordprøve, innrapportering)	-15 623
Kontor- og datarekvisita	-8 139
Trykksaker	-8 426
HMS-abonnement	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 702
Andre kontorkostnader	-15 266
Telefon/bredbånd	-4 016
Porto	-18 667
Reisekostnader	-3 720
Bankgebyr	-1 762
Velferdskostnader	-10 660
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-491 157

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 021
Renter sparekonto i OBOS	122 071
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 946
Gjensidige, overskudd	30 693
SUM FINANSINNTEKTER	156 731

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter, Husbanken	-179 296
Renter, Terra	-207 364
Gebyrer, Husbanken	-830
Depotgebyr, OBOS	-1 935
Etableringsgebyr, Terra	-10 000
Gebyrer, Terra	-12 235
SUM FINANSKOSTNADER	-399 724

NOTE: 14**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 bygslet 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbank lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 2,80%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2004	-12 500 000
Nedbetalt tidligere	4 898 498
Nedbetalt i år	980 276
	-6 621 226

Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2010	-13 011 935
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	123 961
	-12 887 974
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-19 509 200

NOTE: 16**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-8 446
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 077
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-14 523

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-11 623
Gebyrer	-4 245
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 868

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 19 591 087,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010
en bokført verdi på kr 12 947 611,-

A) Forslag til endringer i retningslinjene for loft- og kjellerutbygging:

Forslag til vedtak: Punkt 3. Krav til boder og eksisterende installasjoner endres slik at setningen *"Målereglene iht NS3940 skal følges."* erstattes av *"Forøvrig skal utformingen være i tråd med kravene i Veileder til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (REN), 3 utgave, Statens bygningstekniske etat (BE) ,§ 10-34 Boder og oppbevaringsplass."*

Begrunnelse: NS 3940 angir kun regler for oppmåling av areal og ikke hvordan bodene skal utformes.

Forslag til vedtak: I retningslinjene under B) byggeperioden, punkt 2) Krav til utføring foreslås setningen *"For loftsutbygginger har borettslaget egne tekniske retningslinjer, skrevet av Svein Folkedal, som utbygger skal sørge for blir fulgt gjennom byggeprosessen."* endret til *"Borettslaget har egne tekniske retningslinjer, for loft- og kjellerutbygginger skrevet av Svein Folkedal, som utbygger skal sørge for blir fulgt gjennom byggeprosessen."*

Begrunnelse: Erfaringer fra gjennomførte kjellerutbygginger viser at det også er behov for tekniske retningslinjer for kjellerutbygging. Styret har derfor fått utarbeidet tilsvarende retningslinjer for kjellerutbygginger som for loftsutbygginger.

B) Forslag til endringer i borettslagets vedtekter:

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider (2) foreslås supplert med *"Det er heller ikke tillatt å montere ildsted eller gjøre andre inngrep i pipene uten skriftlig tillatelse fra styret. Ovn skal monteres av fagkyndig utpekt av styret, med mindre annet er avtalt"*.

Begrunnelse: Borettslaget har fått gjennomført en omfattende rehabilitering av pipene og det er viktig at det ikke gjøres inngrep som er til skade. En stor andel av de pipene som er i bruk er trukket med stål og det stiller spesielle krav til montering av ildsted.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider (3) og (4) foreslås supplert med *"Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndig før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndig belastes andelseier."*

Begrunnelse: I dag er bruk av fagkyndig regulert i borettslagets retningslinjer for utbygging av loft og kjeller, men det mangler slik regulering for ombygging av leiligheter. Ombygging av leiligheter vil i mange tilfeller medføre inngrep som bør underlegges en fagkyndig vurdering før det gis godkjenning, for eksempel inngrep i ventilasjon og i soil- og vannrør.

C) Forslag til endringer i borettslagets husordensregler:

Forslag til vedtak: Husordensregelene punkt 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.”* foreslås supplert med følgende *”Langvarige støyende ombyggings- eller oppussingsarbeider skal foregå mellom kl 08.00 og 18.00 på hverdager og mellom kl 10.00 og 16.00 på lørdager og søn- og helligdager, med mindre annet er avtalt.”*

Begrunnelse: Langvarige støyende ombyggings- og oppussingsarbeider kan være plagsomt for naboene og bør derfor begrenses på kvelder og i helger. Styret vil imidlertid at det skal være mulig for den enkelte andelseier å utføre ombygging og oppussing selv. Det åpnes derfor for at det kan avtales andre arbeidstidsbestemmelser i den enkelte tilfellet. Kortvarig ombygging og oppussing kan skje innenfor husordensreglementets ordinære tidsramme.

D) Utvidelse av lån tatt opp til rehabilitering av pipene

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å utvide eksisterende lån til piperehabiliteringen med inntil kr 2,5 millioner til dekning av uforutsette kostnader.

Lånet sikres med pant med prioritet foran fellesobligasjonen (innskuddene).

Begrunnelse: Prognosene så langt i prosjektet tyder på en overskridelse i denne størrelsesorden. Det vil bli nærmere redegjort for dette på generalforsamlingen.