

## Til andelseierne i Torshov Kvartal VII Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i 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 ordinær generalforsamling 2014

Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag avholdes  
onsdag 7. mai 2014 kl. 19:00 i Sandaker Bibliotek.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring i regler for tildeling av oppstillingsplasser for bil
- B) Bytte av vinduer
- C) Endring i retningslinjer for utbygging av kjeller og loft

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, 27.mars 2014  
Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Tore Magnus T Oraug /s/      Anne Johannessen /s/      Kirsten Hegsvold /s/

Cecilie Johnsen /s/      Tove Klinkenberg /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2013

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

### Styret

Leder	Tore Magnus T Oraug	Omsens Gt 1 Oppg II
Nestleder	Anne Johannessen	Torshovgt 10 Oppg I
Styremedlem	Kirsten Hegsvold	Omsens Gt 7
Styremedlem	Cecilie Johnsen	Torshovgt 10 Oppg I
Styremedlem	Tove Klinkenberg	Omsens Gate 1 I
Styremedlem	Lasse Nederhoed	Knud Graahs Gate 3
Varamedlem	Ole Henrik Brekke	Torshovgt 10 Oppg I
Varamedlem	Pål Kristian Klethagen	Omsens Gate 1 I
Varamedlem	Liv Arnhild Romsaas	Torshovgata 10 B
Varamedlem	Tollef Taksdal	Per Kvibergs Gt 6

### Valgkomiteen

Per Botolf Mauseth, Ida Michaelsen og Karen Vikne

Lasse Nederhoed har flyttet og varamedlem Kirsten Hegsvold har gått inn i hans sted i styret.

Styrets medlemmer består i dag av 4 kvinner og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om borettslaget

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

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

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

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har 1 ansatt.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenes i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

### **Styrets arbeid i perioden 2013/2014**

#### **Møtevirkosomhet**

Det nye styret ble konstituert 23. mai 2012. Det er avholdt 15 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 mottatt to nye søknader om loft- eller kjellerutbygging i perioden. En av disse er ferdig behandlet, og skal oversendes plan og bygg. En søknad er behandlet i styret, men enda ikke godkjent. En tidligere godkjent utbygging er nylig påbegynt, en annen er slutført i perioden.

Borettslaget har egne tekniske retningslinjer for utbygging av loft. Erfaringer fra gjennomførte kjellerutbygginger har vist at det er behov for tilsvarende tekniske retningslinjer for utbygging av kjeller.

Styret fremmer derfor til generalforsamlingen nye retningslinjer for utbygging av kjeller.

#### **Leilighetsoverdragelser, bruksoverlatelser**

I denne styreperioden er 17 leiligheter avhendet. Forkjøpsretten er benyttet en gang. Det er registrert 1 aktiv bruksoverlatelse (fremleie).

#### **Økonomi og forsikringssaker**

Husleien ble hevet med 5 % fom. januar 2014.

Borettslaget har to lån. Det første lånet ble tatt opp i forbindelse med fasaderehabilitering i 2002, og 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.

En skade er meldt inn til lagets forsikringsselskap.

Borettslaget eier to forretningslokaler på hjørnet av Hegermanns gate og Per Kvibergs gate. Begge er utleid, det ene til Zachariassen Jernvare, det andre til Academy Frisørene.

#### **Vedlikehold og rehabilitering**

##### **Utearealene:**

Det er felt en bjerk i parkrommet. Treet ble vurdert som en risiko på grunn av vekstretning, størrelse og alder.

Det er montert låsbare dører foran søppelskurene.

Det er innlevert klage til plan og bygg for oppføring av sykkel/redskapsskur som grenser til utleiegårdene i Torshovgata. Plan og bygg har konkludert med at bygget er søknadspliktig og at godkjenning ikke foreligger. Det er derfor sendt varsel om rettingspålegg og ev. tvangsmulkt. Styret har kommentert varselet og avventer etatens tilbakemelding. Mulige utfall av saken er at det må søkes om tillatelse eventuelt i kombinasjon med at deler av bygget rives.

Det er kjøpt inn 4 nye barnevognskur. Disse ble plassert ut i mars.

Videre bygges det nå et lokk til den ene sandkassen, for å holde denne ren for katte avføring. Vaktmesteren rengjør sanden på lekeplassen x 1 pr uke samt at eddik spres ut for å holde kattene på avstand.

### **Bygningsmassen:**

Det er snart 25 år siden taket ble rehabilitert. Taket har en forventet levetid på 25 – 50 år. For å forlenge levetiden på taket engasjerer styret årlig City takteking for å føre tilsyn med takene.

Setningsskaden i Hegermanns gate 17 - 19 er inspisert også i 2013. Det er målt liten bevegelse i bygget. Skaden er fortsatt under observasjon.

Rehabilitering av taket i Hegermanns gate 13 er ferdigstilt. Arbeidet ble mer omfattende et først antatt. Ettersom skaden hadde pågått over lang tid ble det nødvendig å skifte deler av etasjeskille mellom loft og øverste leilighet i 13 A.

### **Vedlikeholdsplan:**

Styret har en revidert plan for vedlikehold av gården.

Skifte av vinduer og rehabilitering av soilrør og vannledninger står for tur. Grunnet kostnaden knyttet til piperehabiliteringen er disse prosjektene skjøvet ut i tid. Styret mener det ikke vil være økonomisk forsvarlig å ta opp lån for å finansiere utgiftene til disse prosjektene før lånet etter fasaderehabiliteringen er nedbetalt i 2017.

### **Brannsikkerhet:**

Styret legger stor vekt på å ivareta brannsikkerheten i borettslaget. Torshov Kvartal VII tilhører de såkalte 1890-gårdene og er spesielt utsatt dersom en brann skulle oppstå.

Oslo Brann og redningsetat (OBRE) gjennomførte tilsyn i borettslaget primo 2011. Rapport fra tilsynet ble levert i april samme år. Styret fikk etter påtrykk fra OBRE utarbeidet tilstandsrapport for brannsikkerheten i borettslaget. Tilstandsrapporten konkluderte med at det må anskaffes felles varslingsanlegg.

Styret har i 2014 gått til anskaffelse av slik varslingsanlegg. Vi fikk bistand til utarbeidelse av oppdragsbeskrivelse og gjennomføring av anbudsrunde fra Høyer Finseth AS. Styret fikk inn to tilbud og valget Romerike svakstrøm som ble vurdert til å være det billigste og beste tilbudet. Styret har ikke benyttet prosjektleder for å få gjennomført prosjektet.

### **Kabeltv:**

Etter vedtak på generalforsamlingen har vi fått gjennomført en full gjennomgang av kabeltilbudet i gården. Opprinnelig valgte styret ikke å gå for oppgradering til fiber, da dette ville ha ført til en økning i utgiftene til Canal Digital.

Kabelleverandøren valgte imidlertid å tilby fiber til samme pris som oppgradering av nettet for neste treårs periode. Oppgraderingen vil dermed ikke føre til økte utgifter for borettslaget. Hele oppgraderingen er finansiert av Canal Digital.

Styret er imidlertid ikke tilfreds med gjennomføringen av prosjektet, og har formidlet dette til leverandøren. Vi beklager de ulemper våre beboere hatt i perioden.

### **Øvrig HMS-arbeid:**

Vi har tidligere år hatt problemer med at det hensettes mange gjenstander i fellesarealene. Styret observerer at situasjonen denne situasjonen har bedret seg. Styret ønsker å fortsette den gode trenden. Hensatte gjenstander utgjør en brannfare og er derfor ikke tillatt. Vi ønsker at alle beboere fortsetter å ta ansvar og sørger for at fellesarealene i deres oppgang blir ryddet i forbindelse med borettslaget dugnader.

Vaktmester har ført tilsyn med lekeapparatene på lekeplassen i bakgården.

### **Parkering:**

Borettslaget disponerer 32 biloppstillingsplasser og seks motorsykkelplasser. Plassene leies ut til andelseiere i borettslaget etter ansiennitetsprinsippet. Retningslinjer finnes på hjemmesiden til borettslaget: [www.torshovkvartal7.no](http://www.torshovkvartal7.no). Det siste året har fire andelseiere overtatt p-plass for bil og det er 49 andelseiere på venteliste når dette skrives. Det er ingen på venteliste for MC-plass.

Fra april innføres parkeringsoblater for alle beboere som disponerer parkeringsplasser. Dette for å synliggjøre at det er privat parkering og dermed redusere antall feilparkering. Styret har vært i kontakt med parkeringsselskapet som disponerer plassene ved uteleiegården da de fleste feilparkeringer skjer fra biler som leier deres plasser. De vil forsøke å bedre informasjonen om hvilke plasser de disponerer. Styret jobber videre med å bestille nummerplater for merke plassene nedenfor portalen bedre.

### **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.

### **Hagelaget**

Bakgården blir flittig brukt i sommerhalvåret, og flere beboere bidrar også mellom dugnadene med å feie og holde området pent. Hagelaget sørger for fargerike bed, blomstrende busker og digre, saftige bær på buskene ved lekeplassen. I 2013 er det gjort en opprydding i flere bed som var i ferd med å gro igjen, noe vi trolig vil nyte godt av i sommersesongen 2014.

### **Kulturkomiteen:**

Kulturkomiteen har også i 2013-14 bestått av seks damer, og har fortsatt jobben for å opprettholde et godt bomiljø. For andre år på rad, ble det i juni arrangert telttur til Øyungen. Denne gangen var været bedre, og det ble en fin tur for både små og store, med grilling, bålkos utover kvelden og flere av barna forsøkte seg på fiske på formiddagen.

Vi begynner å få flere tradisjonsrike arrangementer i gården vår. Italiagården tok nok en gang utfordringen fra Frankrikegården til "landskamp" på Lilleborgbanen. Både barn og voksne stilte opp for å forsvare Italias ære og denne gangen stilte også Italia med minicheerleadere før start. Etter strålende innsats og stor spenning både på banen og i heiagjengen, stakk Italia av med seieren for 3. år på rad. Vandrepokalene står til utstilling på styrerommet.

Sommerfesten i bakgården med helgrillet lam i august og Halloweenfeiringen gikk sin gang med pølser og "knask og knep-runde". Julegrantenningen 1. søndag i advent er en fin anledning til å si

hei til naboer, samt drikke varm saft og gløgg når det er mørkt og kaldt – og også i år kom nissen innom med poser til barna. I år har vi tatt konsekvensen av at våren kommer før vinteraktivitetsdagen, så nå blir det aktivitetsdag med trillebårløp, sykler og andre vårsysler.

Nytt av året er filmkvelder med Italienske filmer og tilbud om yogakurs i møtelokalet. Det har i løpet av året vært gjennomført 2 kurs for beboerne. Dette har vært et vellykket og positivt tilbud som vi håper kan videreføres. Møtelokalet blir ellers jevnlig brukt, i hovedsak til barnebursdager for yngre beboere i borettslaget.

### **Informasjon og hjemmeside**

Styret ser det som viktig å ha mest mulig grad av åpenhet rundt styrearbeidet og driften av borettslaget. Styret informerer beboerne via borettslagets hjemmesider, oppslagstavlene i oppgangene, informasjonsskriv og sms.

Borettslagets hjemmesider, [www.torshovkvartal7.no/hjem/](http://www.torshovkvartal7.no/hjem/), har hatt jevnt stort besøk. 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. Styret har også fått sin egen side på facebook.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

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.

### **Inntekter**

Inntektene i 2013 var til sammen kr 6 837 854,-.

Andre inntekter består i hovedsak av salg råloft, forkjøp og vaskeripenger.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2013 var på kr 5 254 422,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 1 715 000,-, mens regnskapet viser kr 1 842 469. Hovedårsaken til avviket var noe høyere kostnader til rehabilitering av tak og fasader enn beregnet.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til konsulenthonorar skyldes høyere kostnader enn forventet fra Høyser Finseth i forbindelse med prosjektledelse ved takrehabiliteringen.

Øvrige kostnader er stort sett i samsvar med budsjett.

**Resultat**

Årets resultat på kr 689 043,- foreslås overført til egenkapital.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 2 002 199,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 million til felles brannvarslingsanlegg samt avsetning garantibeløp til Tommy Richter AS om dette går til utbetaling.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 % og feieravgiften blir uendret.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 37 659,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

**Lån**

Borettslaget har lån i Husbanken og Eika Boligkreditt AS.

Begge lånene er annuitetslån og har rente på hhv 2,47 og 3,85.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)**

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

**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 2014.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fom 1.1.14.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 27.3.2014  
Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Tore Magnus T Oraug /s/      Anne Johannessen /s/      Kirsten Hegsvold /s/  
Cecilie Johnsen /s/      Tove Klinkenberg /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 689 043. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, 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 regnskapsestimatene 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 per 31. desember 2013, 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*

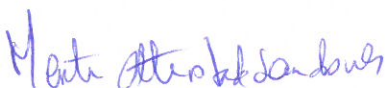
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*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, 3. april 2014

**BDO AS**

A handwritten signature in blue ink, reading 'Merete Otterstad Sandsnes'.

Merete Otterstad Sandsnes/s/  
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.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>					
	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 901 184</b>	<b>3 154 383</b>	<b>2 901 184</b>	<b>2 002 200</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		689 043	1 292 745	773 960	551 400
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	425 524	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 588 028	-1 971 468	-1 591 070	-1 623 879
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-898 985</b>	<b>-253 198</b>	<b>-817 110</b>	<b>-1 072 479</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 002 200</b>	<b>2 901 184</b>	<b>2 084 074</b>	<b>929 721</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 922 287	3 887 722		
Kortsiktig gjeld		-920 088	-986 537		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 002 200</b>	<b>2 901 184</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 717 254	6 702 063	6 748 000	7 136 400
Andre inntekter	3	120 600	75 074	60 000	60 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 837 854</b>	<b>6 777 137</b>	<b>6 808 000</b>	<b>7 196 400</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-210 113	-203 597	-201 000	-288 000
Styrehonorar	5	-200 000	-175 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 460	-10 413	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-192 343	-185 670	-192 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-307 399	-502 407	-260 000	-255 000
Drift og vedlikehold	8	-1 842 469	-1 147 884	-1 715 000	-2 181 000
Forsikringer		-372 188	-343 326	-371 000	-391 000
Festeavgift		-163 310	-164 988	-170 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-852 092	-807 496	-847 000	-894 000
Energi/fyring		-136 331	-91 113	-125 000	-125 000
Kabel-/TV-anlegg		-462 584	-439 585	-465 000	-482 000
Andre driftskostnader	10	-504 133	-478 598	-505 000	-503 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 254 422</b>	<b>-4 550 077</b>	<b>-5 061 000</b>	<b>-5 699 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 583 432</b>	<b>2 227 060</b>	<b>1 747 000</b>	<b>1 497 400</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	126 319	132 432	25 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 020 708	-1 066 747	-998 040	-996 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-894 389</b>	<b>-934 315</b>	<b>-973 040</b>	<b>-946 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>689 043</b>	<b>1 292 745</b>	<b>773 960</b>	<b>551 400</b>

Overføringer:

Reduksjon udekket tap 689 043

**BALANSE**

	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	12 947 611	12 947 611
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 947 611</b>	<b>12 947 611</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		97 581	51 339
Kundefordringer		4 374	23
Kortsiktige fordringer	14	432 549	444 665
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		364 399	837 570
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		2 023 384	2 554 124
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 922 287</b>	<b>3 887 722</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 869 898</b>	<b>16 835 333</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Udekket tap	15	-12 950 685	-13 639 728
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-12 934 885</b>	<b>-13 623 928</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 884 696	29 472 724
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>27 884 696</b>	<b>29 472 724</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		167 659	182 734
Leverandørgjeld		625 587	677 441
Skyldig til offentlige myndigheter	17	16 458	16 424
Påløpne renter		6 376	7 843
Påløpne avdrag		89 415	87 737
Annen kortsiktig gjeld	18	14 592	14 358
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>920 088</b>	<b>986 537</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 869 898</b>	<b>16 835 333</b>

Pantstillelse	19	38 500 000	38 500 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 27.3.2014,  
STYRET FOR TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG

Tore Magnus T Oraug /s/

Kirsten Hegsvold /s/

Cecilie Johnsen /s/

Tove Klinkenberg /s/

Anne Johannessen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKS KONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 397 228
Parkeringsleie	93 500
Lokaler	432 000
Diverse	7 200
Nedbetaling	60 000
Diverse	13 100
Felleskostnader loft/kjeller	766 308
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 769 336</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-44 559
Diverse	-2 000
Felleskostnader	-5 523
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 717 254</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Salg av råloft	54 742
Forkjøp	45 200
Gebyr	4 800
Opprydning reskontro	258
Vaskeripenger	15 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>120 600</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-136 034
Påløpne feriepenger	-13 875
Fri bolig	-63 840
Naturalytelser speilkonto	63 840
Arbeidsgiveravgift	-58 337
Yrkesskadeforsikring	-1 866
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-210 113</b>

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 2012/2013, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord i 2012 og 2013 for kr 9 439 jf. note 10.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 460.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 438
OBOS Prosjekt AS	-31 159
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 113
Høyer Finseth AS	-258 690
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-307 399</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Byggentrepenør AS	-693 056
Murmester Tommy Richter & Co AS	-753 855
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 446 911</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-141 390
Drift/vedlikehold VVS	-38 947
Drift/vedlikehold elektro	-35 905
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 506
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-19 185
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 915
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 883
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 827
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 842 469</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-534 236
Feieavgift	-27 490
Renovasjonsavgift	-290 366
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-852 092</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Container	-19 404
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 268
Driftsmateriell	-12 803
Lyspærer og sikringer	-3 126
Vaktmestertjenester	-4 313
Renhold ved firmaer	-335 704
Snørydding/gressklipping	-41 910
Andre fremmede tjenester	-2 181
Kontor- og datarekvisita	-3 495
Trykksaker	-2 460
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 439
Andre kontorkostnader	-13 639
Telefon, annet	-3 285
Porto	-14 781
Vedlikehold biler/maskiner osv	-1 465
Bankgebyr	-1 714
Velferdskostnader	-13 347
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-504 133</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	1 362
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	69 260
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 970
Andre renteinntekter	53 727
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>126 319</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter, Husbanken	-86 573
Renter, Eika	-933 175
Gebyrer, Husbanken	-360
Gebyrer, Eika	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 020 708</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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.

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**

Skattetrekk overført OBOS	3 175
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	429 374
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>432 549</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

**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.

Renter 31.12.13: 3,85%, løpetid 29 år

Opprinnelig 2011	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 110 792	
Nedbetalt i år	524 452	
		-24 364 756

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 2,08%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2004	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	8 622 916	
Nedbetalt i år	357 143	
		-3 519 941

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-27 884 697</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 17****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-9 526
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 932

---

<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-16 458</b>
---	----------------

---

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-13 875
Gebyr	-342
Purregebyr	-375

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 592</b>
-----------------------------------	----------------

---

**NOTE: 19**  
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	27 884 696
Påløpne avdrag:	89 415
<b>TOTALT</b>	<b>27 974 111</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	12 947 611
<b>TOTALT</b>	<b>12 947 611</b>

## Sak A

### **Endring i regler for tildeling av oppstillingsplasser for bil**

Fra Kovan Akrei

Eg vil gjerne foreslå en endring i parkeringsreglene. Eg syns tildelingsreglene for parkering er urettferdige og bør endres.

Slik som reglene er nå vil mange av oss i borettslaget aldri få mulighet til å få parkering noen gang i dette århundre siden vi har lav ansiennitet (har bodd her "bare" 5,5 år)

#### **Forslag til generalforsamlingen:**

Jeg foreslår dermed at søknadstidspunktet for parkeringa bør legges til grunn ved tildeling av plass og venteliste. De som har søkt først bør bli prioritert foran de andre.

#### **Styrets vurdering:**

Styret anser det som svært uheldig å endre tildelingsreglene. Styret har ingen tro på at dette vil gjøre det enklere å få plass tidligere. Styret tror heller at en slik endring vil føre til lengre ventelister ettersom flere andelseiere da vil skrive seg på listen tidligere.

#### **Forslag til vedtak:**

Reglene for tildeling av oppstillingsplass for bil endres ikke

## Sak B

### Bytte av vinduer.

Fra Jan-Erik Jensen

Vinduene i borettslaget skulle i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan være byttet nå. Vinduene er i generell dårlig forfatning, mange lar seg ikke åpne slik de burde, de isolerer dårlig, mange har punkterte glass og de er utdatert i henhold til den estetiske utformingen de skal ha.

Frankrikegården har i høst/vinter byttet ut alle sine vinduer med meget godt resultat. De har varmere leiligheter, sparer mye på reduserte strømgifter og borettslaget har bortfall av vedlikehold på vindussiden. I tillegg er det mindre støy en hva tilfelle var med de gamle.

Tidligere anslått total kostnad for vindusutskifting er estimert til 10 mill ++, og det er vel mye som tyder på at Torshovkvartal 7 ikke er i en slik økonomisk situasjon at det er forsvarlig å ta opp et lån for å dekke dette arbeidet i dag. Styret har tidligere vurdert at borettslaget ikke bør foreta en slik investering før etter at fasaderehabiliteringslånet er nedbetalt i 2017.

#### **Forslag til Generalforsamlingen:**

**Styret utarbeider kalkyle for hver andel (hva er kostnaden for å bytte av det enkelte vindu og andelshaver betaler for «sine» vinduer).**

Sjekk med Frankrikegården og deres leverandør.

Når kostnadene er klare så innkalles det til en ekstraordinær generalforsamling hvor kostnader og løsning legges frem til avstemning.

Et overslag, basert på Frankrikegårdens erfaringer og kostnader bør kunne være klart før sommerferien.

Styret ser på muligheten for at den enkelte som ikke kan betale «sine» vinduer direkte, gis et lån som belastes på husleiegiro som vinduslån. Dette har vært gjort tidligere.

Borettslaget dekker kostnaden på bytte av vinduer i fellesområder, enten via et mindre lån eller ved å belaste drift/vedlikeholdsbudsjettet.

#### **Fordeler ved denne løsningen:**

- a) Vi kan raskt få byttet alle vinduer og slipper å vente til 2017 -2018
- b) Det er mye penger å spare i på stømforbruket for den enkelte andelshaver,
- c) inneklime blir omgående bedre
- d) mindre støy for de som idag ligger mot trafikkert vei
- e) TK7 er da vedlikeholdsmessig på nivå med de andre borettslagene rundt oss. Vi er nå de eneste som ikke har oppgradert vinduer. Viktig også med tanke på de som ønsker å selge.
- f) Borettslaget slipper et nytt tungt låneopptak
- g) Når neste lån bortfaller i 2017 (ca 100.000 pr mnd) så kan husleien reduseres med fort 10% og
- h) borettslaget har da mulighet til å ta opp igjen arbeidet med utskifting av soil rør etc uten at dette blir satt opp mot vinduer.

Jeg er inneforstått med at for enkelte kan dette bli en uforutsett utgift, men økte vedlikehold og strømkostnader er også en medvirkning til økte husleier. Kostnaden ligger nok på mindre en 10.000 pr vindu så det er antall vinduer som avgjør totalen for den enkelte.

**Styrets vurdering:**

Styret mener forslaget er fornuftig med tanke på vedlikeholdsetterslepet.

Styret er enig i at dersom vi venter med vindusskifte til 2017, vil tiltaket måtte konkurrere med VVS rehabilitering. I tillegg har styret årlige utgifter på vedlikehold av defekte vinduer, samt at borettslaget har et utestående brannsikringstiltak som krever utskifting av vinduer i enkelte oppganger. Styret har imidlertid liten tro på at et slikt skifte vil innebære noen husleiereduksjon.

I og med at kostnadene ved en slik utskifting blir omfattende mener styret det er opp til generalforsamlingen om det nye styret skal gis mandat til å iverksette forslagsstillers tiltak.

Styret samtykker videre til at et eventuelt vedtak om utskifting av vinduer bør tas av ekstraordinær generalforsamling etter at endelig kostnad for borettslaget og den enkelte beboer blir klart.

**Forslag til vedtak:**

Styret igangsetter forprosjekt for å innhente tilbud for utskifting av vindu.

Av forprosjektet skal det fremkomme hvor mye hver andelseier må betale for skifte av sine vinduer, og hvor mye borettslaget må betale for å skifte vinduer i fellesarealene. I forprosjektet skal det også fremlegges alternative nedbetalingsavtaler for de beboere som ikke har anledning til å dekke kostnadene ved slik anskaffelse.

Vedtak om eventuell vindusrehabilitering med kostnadsmodell skal fattes av ekstraordinær generalforsamling.

## SAK C

### Endring i retningslinjer for utbygging av kjeller og loft.

Styret har i lengre tid arbeidet med å få på plass særlige retningslinjer for utbygging av kjeller, tilsvarende de som er utarbeidet for utbygging av loft.

Styret heller ikke i denne perioden fått utarbeidet slike retningslinjer, men finner det nødvendig å likevel nødvendig å skriftliggjøre enkelte krav til utføring ved utbygging av kjellerareal.

Teksten i retningslinjer for utbygging av kjeller og loft Kap II avsnitt B) 2. Krav til utføring: lyder som følger:

#### B) Byggeperioden

##### 2. Krav til utføring:

Andelseier skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt. For loftsutbygginger har borettslaget egne tekniske retningslinjer, skrevet av Svein Folkedal, som utbygger skal sørge for blir fulgt gjennom byggeprosessen.

Andelseier skal påse at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt påse at problemer vedrørende sopp og råte hindres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utføring. Borettslaget ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene. Evt. kostnader til fagkyndig bistand dekkes av andelseier.

Teksten foreslås endret som følger (se kursivert tekst):

Andelseier skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt. For loftsutbygginger har borettslaget egne tekniske retningslinjer, skrevet av Svein Folkedal, som utbygger skal sørge for blir fulgt gjennom byggeprosessen.

*Retningslinjene for utbygging av loft skal også følges så langt det er mulig ved utbygging av kjeller. I tillegg stilles følgende krav til utbyggingen. Ventilasjon av gjenværende fellesareal skal opprettholdes, det være seg innluft og lufting over tak. Eksisterende ventilasjonskanaler mot leiligheter i bygget for øvrig må ikke påvikes negativt av utbyggingen. Eventuell isolasjon av kjeller skal foretas i yttervegg. Kjeller må ikke isoleres innvendig, da dette vil føre til fare for fukt bak isolasjon med påfølgende fare for soppdannelse.*

Andelseier skal påse at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt påse at problemer vedrørende sopp og råte hindres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utføring. Borettslaget ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene. Evt. kostnader til fagkyndig bistand dekkes av andelseier.

## **Orientering om borettslagets drift.**

### **Vaktmestertjeneste**

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

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles via hjemmesiden eller vaktmester.

### **Vaskeri**

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

### **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 bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

### **Forsikring**

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer 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](mailto: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 en godkjent røykvarsler, 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.

Det er i 2013/2014 installert felles varslingsanlegg. Utstyret vil tas i bruk i løpet av 2014.

### **HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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.

### **Telefoni og bredbånd**

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon, se [www.obos.no](http://www.obos.no).

### **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](http://www.canaldigital.no).

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

### **nergimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2013	Rehabilitering tak i Hegermannsgt. 13A
2010 - 2011	Piperehabilitering Taktekking Varmekabler i renner
2009 - 2010	Branntetting og utskifting av branndører og montering dørpumper
2004 - 2005	Drenering og stanse setningsskader Gjennomført nødvendige arbeider for å stanse setningskader og forbedre dreneringen rundt bygningene
2002 - 2003	Fasadene ble rehabilitert 2000-2001 Oppgangene pusset opp og malt
1988 - 1989	Gårdene ble rehabilitert