

Til andelseierne i Torgveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. 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 Torgveien 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 per 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 Torgveien Borettslag avholdes
tirsdag 12. mai 2015 kl 18:00 på Økern torg, bygning 5

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 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. FORSLAG

- A) Balkongglass og rekkverk for leiligheter på bakkeplan
- B) Endring av borettslagets vedtekter punkt 9 – 3
- C) Forslag om endring av husordensreglenes paragraf 9

Forslagene står i sin helhet på side 18.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 8. april 2015
Styret i Torgveien Borettslag

Unni Dunér Trøen Bjørn-Ove Indrøy Sigurd Salvesen Johnny Tønsaker

1. Konstituering

A) Valg av møteleder

Som møteleder foreslås styreleder Unni Dunér Trøen.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det foreslås at de innleverte registreringsblankettene og ev fullmakter som stemmeberettigede.

C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent foreslås forretningsfører. Som protokollvitner foreslår styret to av andelseierne som er til stede.

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og erklære møtet for lovlig innkalt og satt.

2. Årsberetning og regnskap for 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Unni Dunér Trøen	Bispeluelia 9 A
Nestleder	Bjørn-Ove Indrøy	Økern Torgvei 9 E
Styremedlem	Sigurd Salvesen	Økern Torgvei 9 B
Styremedlem	Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B

Varamedlem	Bianca Radojka Bes	Økern Torgvei 9 F
Varamedlem	Lene Jacobsen	Økern Torgvei 9 A

Til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Bjørn-Ove Indrøy	Økern Torgvei 9 E
Styremedlem	Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B

Valgkomiteen

Kristin Aasmundsen	Økern Torgvei 9 B
Ole K Iversen	Økern Torgvei 9 E

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

Bianca Radojka Bes fratrådte juni 2014.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 154 636, ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune og har adresse:

- Økern Torgvei 9 A - K

Borettslaget består av 176 andelsleiligheter, fordelt på 10 bygninger. To av leilighetene har tilknyttede hybler.

- 53 stk 2 roms leiligheter fra ca 39 - 65 kvm BRAS
- 108 stk 3 roms leiligheter fra ca 66 - 76 kvm BRAS
- 15 stk 4 roms leiligheter fra ca 87 - 107 kvm BRAS

Alle boligene har egen balkong eller privat terrasse på bakken. Alle boligene har egen sportsbod i tilknytning til garasjeanlegget, i tillegg har de fleste boliger biloppstillingsplass i garasjekjeller.

Tomten har følgende gårds- og bruksnummer: 123 – 701.

Første innflytting skjedde høsten 2008, siste bygg var ferdigstilt høsten 2009.

Eiendommen er på ca 15 mål og består av et garasjeanlegg (bestående av tekniske rom, 113 garasjeplasser for bil, 5 plasser for moped/scooter, flere sykkelstativ og 178 boder), samt et opparbeidet utomhusanlegg.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 12 587 219.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 4 171 751.

Resultat

Årets resultat på kr 7 586 434 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2014 ble det innbetalt kr 6 460 336 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 126 098.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 1 313 174.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til vedlikehold som omfatter et normalt driftsår til borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir 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 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 17 186. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen, som har økt med 6,6 %.

Lån

Borettslaget har to annuitetslån i OBOS-banken med en rente på 2,50 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret reduseres med 4 % for 2015. Regjeringen har besluttet at det fra og med 2015 innføres merverdiavgift på forretningsførerhonorar samt øvrige forretningsfører-tjenester.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2015.

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 2015.

Driften i 2015 inkluderer en økning fra og med februar 2015 av felleskostnadene med ca 6 %, GET med ca 3 % og garasjeleien med kr 5 per mnd per plass.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 8. april 2015
Styret i Torgveien Borettslag

Unni Dunér Trøen

Bjørn-Ove Indrøy

Sigurd Salvesen

Johnny Tønsaker

Revisjonsberetning settes inn på egen side

644 TORGVEIEN BORETTSLAG

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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	779 735	993 579	779 735	1 313 174
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se resultatregnskapet)	7 586 434	9 832 817	5 682 500	581 484
Fradrag for avdrag på langs. lån ¹⁶	-592 659	-561 383	0	-702 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen ¹⁵	-6 460 336	-9 485 278	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	533 439	-213 844	5 682 500	-120 546
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 313 174	779 735	6 462 235	1 192 628
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 673 571	1 002 044		
Kortsiktig gjeld	-360 397	-222 309		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 313 174	779 735		

644 TORGVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		7 914 132	8 874 949	8 607 024	7 548 600
Innkrevde felleskostnader	2	4 509 516	4 212 683	6 167 976	4 683 400
Andre inntekter	3	163 571	47 598	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		12 587 219	13 135 230	14 775 000	12 232 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 816	-24 816	-25 000	-24 816
Styrehonorar	5	-176 000	-176 000	-176 000	-176 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-6 500	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-136 968	-132 336	-137 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-10 104	-74 619	-60 000	-10 000
Kontingenter		-35 200	-35 200	-35 000	-35 200
Drift og vedlikehold	8	-959 358	-971 133	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-250 351	-228 697	-250 000	-263 000
Kommunale avgifter	9	-764 880	-726 036	-745 000	-903 000
Energi/fyring		0	-317 760	-250 000	-225 000
Kabel-/TV-anlegg		-959 064	-928 250	-959 000	-988 000
Andre driftskostnader	10	-848 386	-878 783	-900 000	-900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 171 751	-4 500 129	-4 543 500	-4 707 516
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		8 415 468	8 635 101	10 231 500	7 524 484
Innbetalt andel fellesgjeld		6 460 336	9 485 278	0	0
DRIFTSRESULTAT		14 875 804	18 120 379	10 231 500	7 524 484
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 152	26 004	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-7 321 522	-8 313 566	-4 574 000	-6 968 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 289 370	-8 287 562	-4 549 000	-6 943 000
ÅRSRESULTAT		7 586 434	9 832 817	5 682 500	581 484
Til annen egenkapital		7 586 434			

Torgveien Borettslag

BALANSE

EIENDELER

	Note	2014	2013
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	400 763 000	400 763 000
Tomt		32 000 000	32 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		432 763 000	432 763 000

OMLØPSMIDLER

Kundefordringer		9 768	6 424
Kortsiktige fordringer	14	69 767	184 094
Energi som avregnes	18	71 438	0
Driftskonto i OBOS-banken		368 501	114 328
Sparekonto i OBOS-banken		25 023	24 012
Sparekonto i OBOS-banken II		1 129 074	673 187
SUM OMLØPSMIDLER		1 673 571	1 002 044

SUM EIENDELER

434 436 571 433 765 044

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 176 * 5000		880 000	880 000
Annen egenkapital	15	103 246 690	95 660 256
SUM EGENKAPITAL		104 126 690	96 540 256

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	200 310 284	207 363 279
Borettsinnskudd	17	129 639 200	129 639 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		329 949 484	337 002 479

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		313 720	178 213
Påløpte renter		34 566	44 096
Annen kortsiktig gjeld	19	12 111	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		360 397	222 309

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

434 436 571 433 765 044

Pantstillelse	20	432 763 000	432 763 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8. april 2015
Styret for Torgveien Borettslag

Unni Dunér Trøen

Bjørn-Ove Indrøy

Sigurd Salvesen

Johnny Tønsaker

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	223 240
Leietillegg for påbygg	286
Felleskostnader	3 406 848
Kabel-TV	879 142
Regulering kapitalkost. (IN) lån 2	-163 052
Kapitalkostnader (IN) lån 2	6 565 040
Regulering kapitalkostnader (IN)	-21 672
Kapitalkostnader (IN)	1 533 816
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-7 914 132
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 509 516

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	4 400
Refusjoner div. utlegg	16 545
Refusjon honorar tvangssalg	62 090
Avregning Inergi 2012-2013	51 165
Salg av portåpnere	8 100
Skadeoppgjør	21 223
Tilbakeført gebyr	49
SUM ANDRE INNTEKTER	163 571

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 816
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 816

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 176 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord og møtemat for kr 6 731, jf. note 10.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 719
Tilleggstjenester OBOS	-8 385
SUM KONSULENTHONORAR	-10 104

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 047
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-230 363
Drift/vedlikehold heisanlegg	-391 889
Drift/vedlikehold brannsikring	-152 043
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 511
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 844
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-42 146
Egenandel forsikring	-19 515
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-959 358

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-442 064
Renovasjonsavgift	-322 816
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-764 880

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 291
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 674
Lyspærer og sikringer	-21 834
Vaktmestertjenester	-303 270
Overvåkning	-36 102
Renhold ved firmaer	-342 018
Snørydding/gressklipping	-47 120
Andre fremmede tjenester	-17 173
Kontor- og datarekvisita	-1 122
Trykksaker	-1 377
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 731
Andre kontorkostnader	-24 412
Telefon, annet	-2 159
Porto	-11 283
Bankgebyr	-820
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-848 386

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 959
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 086
Andre renteinntekter	107
SUM FINANSINNTEKTER	32 152

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter lån OBOS-banken	-6 401 388
Renter lån OBOS-banken	-918 885
Gebyr lån OBOS-banken	-600
Gebyr lån OBOS-banken	-600
Andre rentekostnader	-49
SUM FINANSKOSTNADER	-7 321 522

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris 2008/2009	400 763 000
SUM BYGNINGER	400 763 000

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.123/bnr.701

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 2015)	69 767
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	69 767

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 757 562
Egenkapital fra IN tidligere år	93 364 007
Egenkapital fra IN 2014	6 460 336
Reduksjon EK fra IN	-1 335 215
SUM ANNEN EGENKAPITAL	103 246 690

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2009	-259 657 800	
Nedbetalt tidligere, IN	77 912 351	
Nedbetalt i år, IN	5 674 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2014		-176 071 449

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2039.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Torgveien Borettslag

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,15%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2009	-43 466 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 396 514	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	592 659	
Nedbetalt tidligere, IN	15 451 656	
Nedbetalt i år, IN	786 336	
Restgjeld til banken pr.31.12.2014		-24 238 835

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-200 310 284

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har ett lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

OBOS-banken AS. Første avdrag er 30.11.2039 Potensiell endring i felleskostnader fra 01.11.2039

8009	600
1021	650
3013	950
2013	1 400
2027, 5024	1 550
4008	1 600
4001, 8027	1 700
4005, 5002	1 900
5007	2 000
6008	2 050
3009, 5003	2 150
5014, 5025	2 250
2011	2 300
3005, 3011	2 350
1013, 2017, 2023	2 400

Torgveien Borettslag

2029, 3003, 6003	2 450
2002, 3017, 3023, 4011	2 500
3029	2 550
4023, 5005, 5011	2 650
3002, 3008, 4002, 4029	2 700
2020	2 750
3014, 3020, 5017, 5023	2 800
5029, 6021	2 850
2008, 3026, 5008, 7009	2 900
6002	2 950
4014, 4020	3 000
1027, 4026, 5020, 7008	3 050
6014	3 100
3004, 6020	3 150
7014, 7020	3 200
7026	3 300
2016, 5026	3 400
2004	3 450
6026	3 500
2010	3 600
2022, 3015	3 750
6018	3 800
2012	3 900
2024	3 950
2030, 3010	4 000
3018, 3022, 3024, 4022, 6013	4 100
2001, 4028	4 150
3028, 3030, 5009	4 200
4010, 5013	4 250
2006, 2025, 3012	4 300
2007	4 350
2019, 3006	4 450
3001, 3007, 5004, 5010	4 500
5016, 5022, 6028	4 600
4009, 4025	4 650
3025, 5001, 5028	4 700
4007, 4018	4 750
6030, 7007	4 800
2003, 2009, 4013, 4019, 4030	4 850
6001	4 900
6007	4 950
2015	5 000
3021, 6019	5 100
4021, 5006, 5012, 5021	5 150
3027, 6025, 7019	5 200
6006	5 250
5030	5 300
7025	5 350
4015	5 450
6009	5 550

Torgveien Borettslag

1025	5 600
1003	5 650
7003, 7015, 7021	5 950
7001	7 250
8025	7 500
6010	7 850
6016	8 050
8013, 8019	8 650

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008/2009	-129 639 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-129 639 200

NOTE: 18

ENERGI SOM AVREGNES

Kostnader Hafslund	-1 629 722
Innkrevd akonto	1 658 076
Kostnader Techem	-99 792
SUM ENERGI SOM AVREGNES	71 438

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

IN-avregning	-12 111
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 111

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 639 200
Pantelån	200 310 284
Beregnete IN forpliktelser	98 489 128
TOTALT	428 438 612

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	400 763 000
Tomt	32 000 000
TOTALT	432 763 000

3. Godtgjørelser

A) Styret

Det foreslås at styrehonoraret for 2014 holdes på samme nivå som tidligere, kr 176 000.

B) Andre godtgjørelser

Det foreslås at revisjonshonorar for 2014 settes til beløpet som er regnskapsført, kr 6 625.

4. Forslag

A) Forslag om balkongglass og -rekkverk, fra Ingrid Gulbrandsen, Økern Torgvei 9 B:

Jeg ønsker å oppgradere min terrasse, slik at den blir tilsvarende andre terrasser hvor det er front med glass. En front med glass vil hindre råte i gulvplanker, samtidig som det vil hindre noe innsyn. Vi er flere, med leiligheter i 1. Etg, bakkeplan, som ønsker dette. Jeg er innforstått med at jeg må dekke kostnaden selv, men forstår det slik at borettslaget dekker vanlig vedlikehold.

Styrets kommentar: Styret har ingen innvendinger mot at den enkelte andelseier selv bekoster oppsetting av balkongrekkverk og -glass. Dette må være i samsvar med borettslagets standard. Styret ønsker samtidig å anmerke at fasaden kan få ulikt uttrykk om bare enkelte beboere velger å anskaffe dette.

B) Forslag fra styret om endring av vedtektenes punkt 9 – 3 (krever 2/3 flertall):

Nytt avsnitt:

(3) Innkalling og protokoll fra generalforsamling blir lagt ut elektronisk på nettsiden til borettslaget. De som ikke ønsker innkallingen tilsendt per post må melde fra til forretningsfører. De som ønsker protokollen tilsendt per post må melde ifra til forretningsfører.

Dagens avsnitt (3) omnummereres til (4).

Styrets begrunnelse: Styret ønsker å gi mulighet til å distribuere innkalling og protokoll elektronisk for å spare borettslaget for kostnader.

C) Forslag fra styret om endring av husordensreglenes punkt 9:

Overskriften endres fra «Vannskadeforsikring» til «Vannskader» og det legges til et avsnitt. Endret paragraf blir da slik:

§ 9 Vannskader

Alle som har installasjoner med mye vann i leiligheten (for eksempel akvarium eller vannseng) i rom uten sluk, skal sørge for å ha egen forsikring som skal dekke alle skader i bygget hvis lekkasje skulle oppstå. Oppstår det slike skader og andelseier ikke har slik forsikring, kan styret forlange at andelseieren må dekke alle kostnader forbundet med skaden.

Hvitevarer og annet utstyr som er tilkoblet vannkilde i rom uten sluk og som er eldre enn 10 år utgjør en stor risiko for vannlekkasje og bør skiftes ut. Ved vannskader fra eldre maskiner vil andelseier minimum bli belastet for egenandel.

Styrets begrunnelse: Det er fra flere hold anbefalt at bl.a. hvitevarer som er mer enn 10 år og som er tilkoblet vann i et rom uten sluk, bør skiftes ut. Slitasje og elde på rør og deler øker risikoen for vannlekkasje. Styret ønsker ikke at dette alene skal være styrets/borettslagets ansvar å dekke kostandene for, ved at beboeren minimum må dekke egenandelen (for tiden kr 10 000).

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamlingen i april 2014 hatt spesielt fokus på følgende oppgaver:

1. Oppfølging av borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:
 - Løpende tilsyn og vedlikehold. Ut over regulært vedlikehold, har det blitt utført rensing av alle låser i inngangsdører, skiftet noen låssylindere, samt utbedret sikring/feste av låser (skruer/nagler).
 - Spesielt tett oppfølging av renholdsfirma
 - Fornyelse og oppfølging av serviceavtaler
 - Mye kontakt med OTIS (heisleverandør) og inngåelse av ny avtale
 - Anskaffelse og utdeling av filtre til radiatorer
 - Oppfølging av utbedringsarbeid og forsikringsselskap etter vannlekkasjer
 - Oppfølging av feil på utstyr montert av Hjelpemiddelsentralen
 - Fulgt opp Lefdal for å få skiftet ut feilaktige kursfortegnelser i fellesanlegg og for leiligheter
2. Oppfølging av ute-/grøntanlegg:
 - Etter vinteren 2013/2014, har vårt gartnerfirma (Hageform) fulgt opp plenene og gjødslet spesielt mye, sådd i nye frø og foretatt annen behandling av plenen for å få anlegget fint igjen. De har også fulgt opp beplantningen og re-planting sommeren/høsten 2014.
 - Den varme sommeren 2014 krevde en betydelig ekstra vanningsinnsats, som styret bestilte og fulgte opp (fordyret vedlikeholdet av grøntarealet noe).
 - På bestilling tok Hageform på seg ekstraoppdraget med å utføre rydding på toppen av muren langs Økernveien
3. Reklamasjoner:
 - Det har fortsatt vært problemer med lys i garasjeanlegget, som har blitt tett fulgt opp. Veldig mange reaktorer i armaturer i garasjen er byttet ut, men vi må på sikt bytte resten også og vurderer utskifting til LED lys.
 - Fuktproblemer på varmedetekterende kabler på balkongene som medførte feilvarsler og brannvarsler har vi jobbet spesielt med mot utbygger. Alle boksene ble tilslutt skiftet med et eksemplar som tåler fukt.
 - Sprekkdannelse og påfølgende vannlekkasjer i garasjen
 - Krakelerte balkongglass
4. Økonomi:
 - Mye oppfølging av OTIS pga. mange feilfaktureringer første halvår. Vi har fått egen «supervisor» for bedre oppfølging/kontroll og har tegnet ny avtale som er «all inclusive» for å redusere/forutse driftskostnadene.
 - Jobbet mot banker for å få best mulig rente på felleslån
 - Oppfølging av eieres manglende innbetaling av energikostnader
 - Omlegging av energi-fakturering, slik at denne utføres av OBOS og dermed omfattes av deres sikringsordning (borettslaget er dermed ikke lenger ansvarlig for andelseieres manglende betaling av energikostnader)
 - Fulgt opp og kvalitetssikret Inergi/OBOS (etter omlegging til á konto over husleiegiro og ved avregning)

5. Bruksoverlatinger:

- Det er mottatt 5 søknader om bruksoverlating, der to ikke ble godkjent og leilighetene ble frivillig solgt
- Holdt ulovlig bruksoverlating under oppsikt og fulgt opp der det har forelagt mistanke

6. Informasjon/kommunikasjon

- Løpende oppdatering samt en full revisjon av innholdet på websidene
- Oppdatering/supplering og en revisjon av FDV-web
- Månedlige oppslag på tavler i oppgangene
- Informasjonsskriv delt ut i postkassene

7. Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

- Brannsikkerhet (bl.a. branninstruks)
- Vernerunder og oppfølging av hensatte gjenstander i fellesarealer
- Avfallshåndtering og rengjøring/vedlikehold av avfallspunkt- og dunker (ny avtale)
- Overvåking av garasjeanlegg, boder og gjesteparkering med 9 kameraer

Styret har en god oppgave-/arbeidsfordeling. Styrets leder har hatt hyppig telefon- og epost-korrespondanse med representant fra OBOS Nye Hjem i forbindelse med mulige reklamasjoner. Styreleder og nestleder har holdt jevnlig kontakt med forretningsfører. Forretningsfører har i perioden avholdt ett møte med styret i forbindelse med regnskapet for 2014 og beretningen. Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 12 ordinære styremøter. Styret har hatt mer enn 100 enkeltsaker til behandling, i tillegg til oppfølgings saker. De mest tidkrevende sakene, utover sakene nevnt i punktene ovenfor, har vært å kontrollere og følge opp fakturaer, behandle klager og andre henvendelser/bestillinger fra andelseiere. Representanter fra styret har på eget initiativ utført noe enkelt vedlikeholds- og ryddearbeid, og således spart borettslaget for kostnader.

Utviklingen i borettslagets kostnader – og derigjennom den enkeltes andel av felleskostnadene – er i stor grad knyttet til hvordan vi som andelseiere passer på våre felles verdier. Spesielt gjelder dette garasjeporten, heisene og utearealene, som representerer de største kostnadene. Et punkt som fortsatt irriterer og plager mange, er hensatt avfall i garasjelegget og rundt avfallspunktene! Styret vil derfor fortsatt påpeke følgende: Disse gjenstandene blir IKKE fjernet av Renovasjonsetaten og blir derfor en utgiftspost. Problemet reduserer kvaliteten på bomiljøet og gir styret unødvendig arbeid.

Styret ønsker å takke alle som har bidratt til et godt bomiljø gjennom å følge våre oppfordringer, kommet med nyttige tilbakemeldinger og holdt øyne og ører åpne og meldt fra når noe ikke har vært som det skal!

Styret avslutter regnskapsåret 2014 og går inn i neste styreperiode i god tro.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

OBOS Eiendomsdrift AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale om driftstjenester. All kontakt med vaktmester skal skje gjennom styret. Vaktmester er ikke disponibel for private oppdrag.

Kraft- og varmeleveranse til selskapets fellesanlegg

Borettslaget får levert kraft og fjernvarme fra Hafslund, med individuelle målere i hver leilighet for strøm, varme (på radiatorene) og varmtvann.

Parkering

Borettslaget har et garasjeanlegg med 113 plasser for biler (hvorav 8 er plasser tilpasset for funksjonshemmede, se for øvrig borettslagets vedtekter). Garasjeplassene er solgt til borettslagets andelseiere og plassene ble fordelt av utbygger. Det er også 5 plasser for scooter/moped i garasjen, som leies ut av styret for et år om gangen.

Nøkler/skilt

Ekstra nøkler kan bestilles ved å kontakte styret. Nøkler må bestilles skriftlig. Skilt til postkasse bestilles hos Asker Produkter (se nettsiden/boligperm). Endringer av navnelisten for callinganlegget ved inngangene meldes til styret.

Kabel-TV, telefon og bredbånd

Get er borettslagets leverandør av TV-, telefoni- og bredbåndstjenester. Alle beboere har derfor alle de tre nevnte tjenestene, som betales via felleskostnadene. Ved oppgradering av bredbånd eller ekstra TV-bokser gir Get rabatter. Spørsmål knyttet til disse tjenestene rettes til Gets kundetjeneste via telefon 02123, eller via deres hjemmeside www.get.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget. I så tilfelle vil det kunne påløpe erstatningsansvar.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i W. R. BERKLEY INS. NORWAY NUF med kundenummer 100798. 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 Crawford & Company AS, tlf 67 55 25 00 (døgnbemannet), ev. e-post ammra.bokhari@crowco.no eller mari.slettebo@crowco.no.

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, og alle leiligheter er levert med røykvarsler og brannslange. Det er andelseiers ansvar å sørge for at utstyret er i orden. Dersom røykvarsler er defekt, må dette meldes til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04. og 30.10.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 per gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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 utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Energimerking

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