

**Innkalling til ordinær  
GENERALFORSAMLING 2007**

**Mandag 11. juni kl 18:30**

**Årsmelding  
Driftsoversikt**

**Hellerudtoppen Borettslag**

# Hellerudtoppen Borettslag

## Til borettslaverne.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Mandag 11. juni 2007, kl. 18:30.

Sted: Tveita Skole, Samlingssalen

## SAKSLISTE.

- A. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- 1. **Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av sekretær
  - 1.3 Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
  - 1.4 Opptak av navnefortegnelse
  - 1.5 Godkjenning av saksliste
- 2. **Årsmelding fra styret**
- 3. **Årsoppgjøret**
- 4. **Godtgjørelse til styret og revisor**
- 5. **Andre saker**
  - 5.1. Utvidelse av balkonger
  - 5.2. Endring av vinduer/Fasadeendring
  - 5.3. Utvidelse/tilbygg boder
  - 5.4. Felling av trær
  - 5.5. Vaktmestertjeneste
  - 5.6. Andelseiers vedlikeholdsplikt – endring av vedtekter
  - 5.7. Dyrehold
  - 5.8. Nytt garasjeanlegg
  - 5.9. Egenandel forsikringsskader
  - 5.10. Varmepumper
- 6. **Valg**

Oslo, 21. mai 2007

**Hellerudtoppen Borettslag**

Styret

**VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN, se side 29.**

# **Hellerudtoppen Borettslag**

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling mandag 11. juni 2007

## **Sak 1: Konstituering.**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## **Sak 2: Årsmelding fra styret.**

Årsmelding for 2006/2007 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning. Se side 14 og 15.

## **Sak 3: Årsoppgjøret**

Resultatregnskap og balanse pr 31.12.06 og budsjett for 2007, sammen med styrets kommentarer og revisors beretning følger vedlagt.

### **3.1 Forslag til vedtak**

Årsregnskapet for 2006 viser et overskudd på kr 3.962.890,-.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som borettslaget har, er medtatt i den fremlagte driftsoversikt.

### **3.2 Budsjett for 2007 anbefales tatt til orientering.**

## **Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor**

Forslag vedrørende godtgjørelse til styret for det forløpne år fremlegges på generalforsamlingen. Honorarnota fra revisor refereres og anbefales godkjent.

# Hellerudtoppen Borettslag

## Sak 5: Andre saker

### 5.1 Utvidelse av balkonger.

En del beboere har ytret ønsker om å få utvidet balkongene.

Etter fullmakten styret fikk på siste Generalforsamling har vi i samarbeid med arkitekt vurdert aktuelt forslag.

Styret foreslår at alle balkonger kan utvides med 60 cm, fra dagens 190 cm til 250 cm utvendig dybde. Dette vil medføre noe reduserte lysforhold for underliggende leilighet, men styret vurderer at fordelene ved utvidelsen oppveier ulempene.

Dagens utførelse av rekkverk er ikke i.h.h.t forskriftene (klatrevennlig). Horisontal kledning bør i prinsippet være tett for å møte forskriftenes krav til sikkerhet. Generelt anbefales vertikal kledning. Vinduene innenfor balkongrekkverket har brystning lavere enn toppen av rekkverket og et åpent rekkverk vil derfor gi betydelig mer lys inn til rommene innenfor.

Utvidelse i bredden anbefales ikke. Dette fordi det bl.a. vil hindre utsyn fra bakenforliggende leiligheter og åpningene mellom husrekkene vil bli fortettet. I tillegg hindrer tomtegrensen slik utvidelse noen steder.

Alle kostnader ved utvidelse av balkonger dekkes av den enkelte andelseier og det forutsettes bl.a. at dagens fundamenter forsterkes/utbedres der dette er nødvendig..

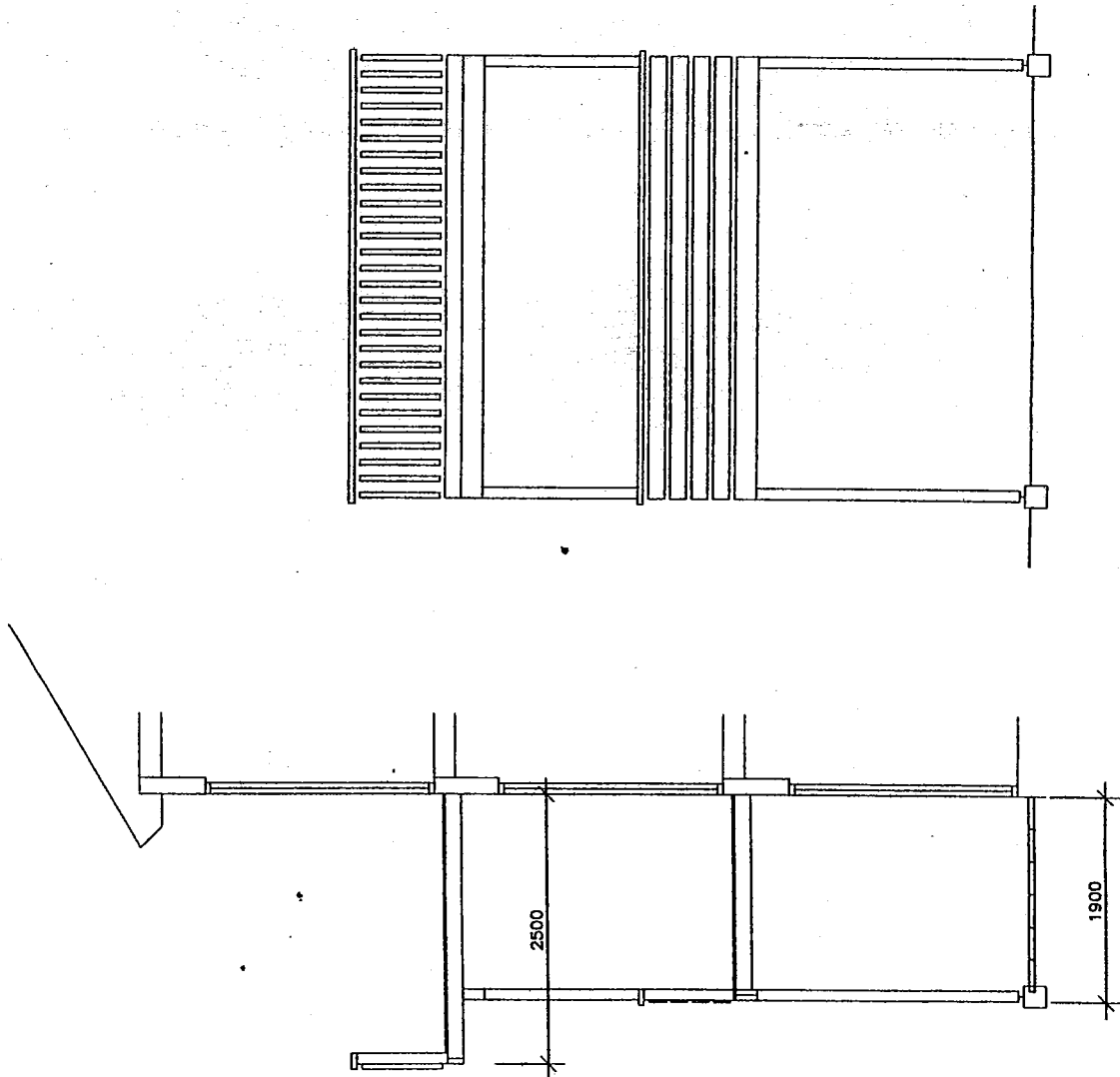
All utvidelse skal søkes om og godkjennes av styret og det vil bli avkrevd et gebyr for å dekke lagets utlegg til bl.a. arkitekt, tegninger og byggemeldinger.

Alle arbeider skal utføres forskriftsmessig og i samsvar med godkjente tegninger.

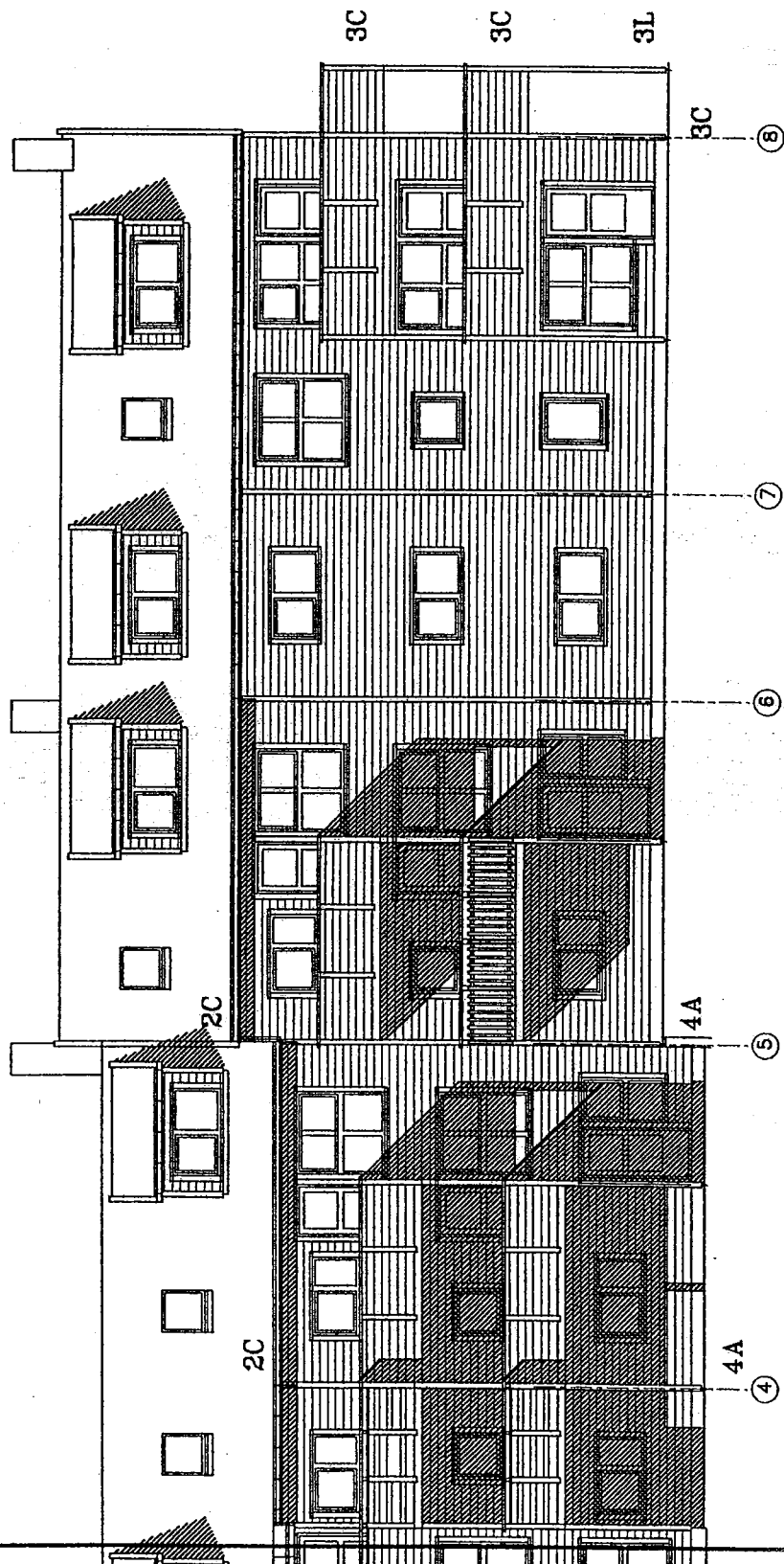
Vedlagt følger tegninger som viser nye balkonger.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Styrets gis fullmakt til å iverksette utvidelse av balkonger som beskrevet ovenfor.



DOKUMENTASJONSTEKNING		Fritek.		DOK		Mål. 1:50		Dato 12.04.2007	
<input checked="" type="checkbox"/> ARBEIDSTEKNING <input checked="" type="checkbox"/> ANBUKSTEKNING <input checked="" type="checkbox"/> ANMELDELSETEKNING <input checked="" type="checkbox"/> FORELØPTEKNING		HELLERUD TILBYGG Utvidet balkong		Salenr. -		Tegnr. A-300		Filnavn HEL-Bygg	
<input type="checkbox"/>		Tegn. -		kontr. -		Sign. -		*	



Rev.	Art.	Rev. gjelder	Skr.	Dato

Prosjekt

**143/841 - HELLERUDTOPPEN BRL**

Tegnings-gjelder  
**HUS 8**

Date 11.04.07.

Måsstokk 1:100

Årshetel MM

Tegnet GL

Kontrollert

Prosjekterende  
**ARCHUS**  
arkitekter as

Plenstredet 75c  
N-0354 OSLO  
T: 23 33 49 00  
Fax: 22 56 81 31

Prosjekt nr. **457**

Lib. HELLERUD  
Mod. HUSB-V02

Tegning nr. **08.33.3A**

Rev.

# Hellerudtoppen Borettslag

## 5.2 Endring/bytte av vinduer.

En del beboere har ytret ønsker om å bytte enkelte mindre vinduer med større.

Etter fullmakten styret fikk på siste Generalforsamling har vi i samarbeid med arkitekt vurdert aktuelt forslag.

Generelt vil styret forslå at dagens lille vindu på 90 \* 90 cm på stuesiden kan byttes til større vinduer.

Dagens lille vindu kan byttes til:

- Nytt vindu på 90 \* 120. Vindushøyden økes til 120 cm og med brystning på 90 cm vil nytt vindu få samme overkant som balkongdør 210 cm over gulv. Dette vil gi vesentlig mer lys inn i rommet.
- Nytt firedelt vindu 170 \* 165 cm, samme type som originalt vindu ved siden av balkongdør.
- Nytt todelt vindu 90 \* 170 cm, forutsatt at dette plasseres ved siden av balkongdør.

Ovennevnte vil være hovedregel for bytte av vinduer og vil i svært liten grad kunne avvikes, men ytterligere ønsker og søknader på bytte av vinduer vil styret fortløpende ta stilling til i samarbeid med arkitekt.

Alle kostnader ved bytte av vinduer dekkes av den enkelte andelseier.

Alle arbeider skal utføres forskriftsmessig og i samsvar med godkjente tegninger.

Alt vindusbytte skal søkes om og godkjennes av styret og det vil bli avkrevd et gebyr for å dekke lagets utlegg til bl.a. arkitekt, tegninger og byggemeldinger.

Se vedlagte tegninger.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å iverksette bytte av vinduer som beskrevet ovenfor.



4N

4N

TILBYGG M. SKRATAK

KONG

Prosjekterende  <b>GUNNAR LINDERUD</b> SIVILARKITEKT MNAL MARTIN SEIPS VEI 15 T: 61 25 95 89 2609 LILLEHAMMER M: 90 12 19 57	Prosjekt <b>Hellerudtoppen bnl</b>	Målestokk	Dato
	Tegningen gjelder <b>DAGENS UTFØRELSE</b>	Måleenhet	Tegnet <b>21.05.07</b>
	Arkiv	Prosj.nr.	Ko <b>Side 4 a.</b>
			Tegnet





4N

4N

TILBYGG M. SKRATAK

KONG

Prosjekterende  <b>GUNNAR LINDERUD</b> SIVILARKITEKT MNAL MARTIN SEPS VEI 15 T: 61 25 95 89 2609 LILLEHAMMER M: 90 12 19 57	Prosjekt <b>Hellerudtoppen bri</b>	Målestokk	Dato 21.05.07.
	Tegningen gjelder <b>VINDU 9x12M</b>	Måleenhet	Tegnet
	Arkiv	Prosj. nr.	Kont <b>Side 4 b.</b>
			Tegn.



JNG

4N

4N

TILBYGG M. SKRATAK

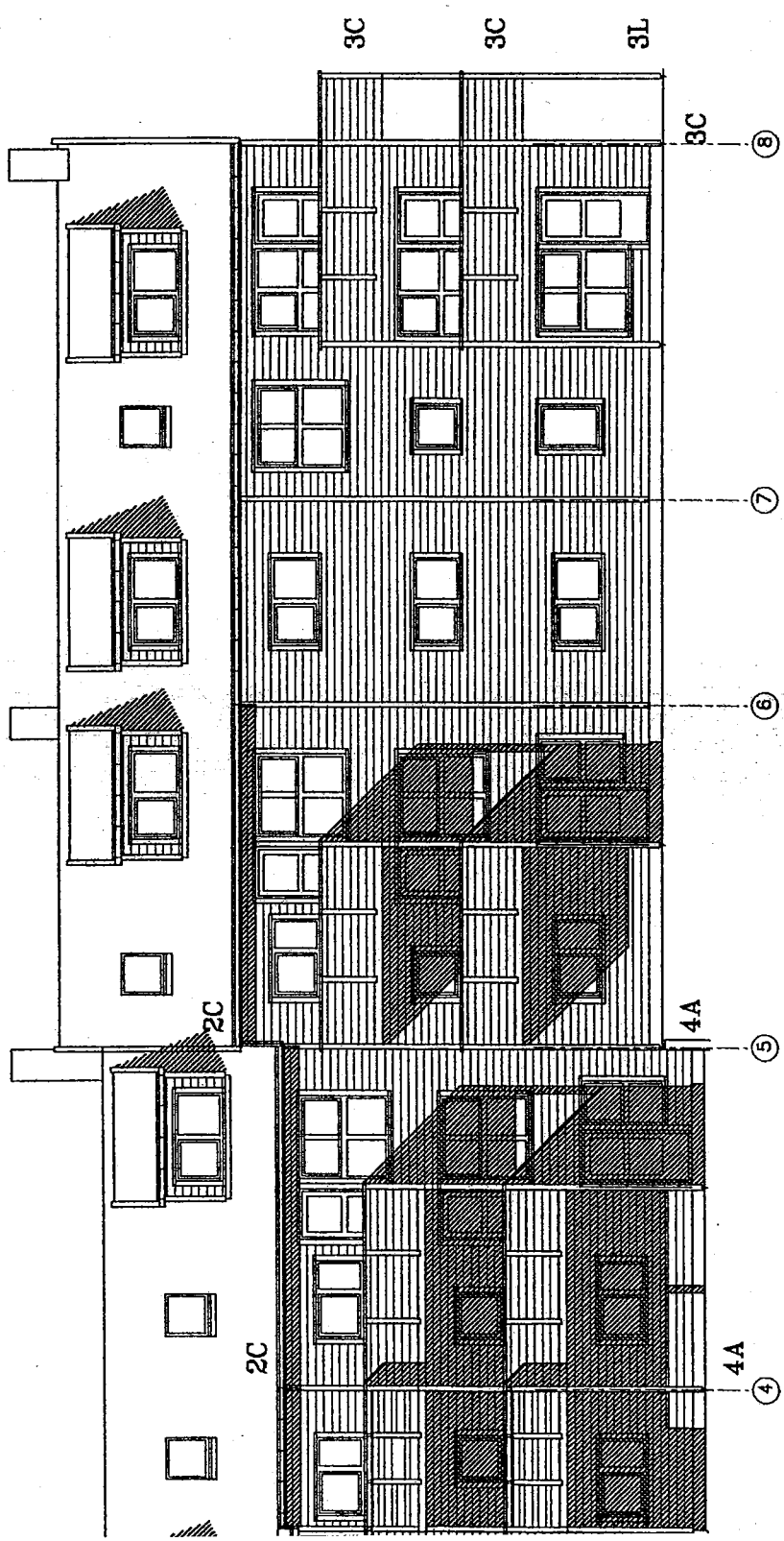
Prosjekterende  <b>GUNNAR LINDERUD</b> SMILARKITEKT MNAL MARTIN SEIPS VEI 15 T: 61 25 95 89 2609 LILLEHAMMER M: 90 12 19 57	Prosjekt Hellerudtoppen brt	Målestokk	Dato 21.05.07.
	Tegningen gjelder VINDU 16x17M	Måleenhet	Tegner
	Arkiv	Prosj. nr.	Kontr <b>Side 4 c.</b>
			Tegn...



4N

4N  
TILBYGG M. SKRATAK

Prosjekterende  <b>GUNNAR LINDERUD</b> SVILARKITEKT MNAL MARTIN SEIPS VEI 15 T: 61 25 95 89 2609 LILLEHAMMER M: 90 12 19 57	Prosjekt Hellerudtoppen bri	Målestokk	Dato 21.05.07.	
	Tegningen gjelder VINDU 8x17M	Måleenhet	Tegnet	
	Arkiv	Prosj. nr.	Kont <b>Side 4 d.</b>	Tegn. nr.
			Rev.	



Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Som.	Dato

Prosjekt

**143/841 - HELLERUDTOPPEN BRL.**

Tegninger gjelder  
**HUS 8**  
 FASADE VEST  
 ALT. VINDUER

Dato 11.04.07.  
 Målestokk 1:100  
 Måleenhet MM  
 Tegnet GL  
 Kontrollert

Prosjektleder  
**ARCIHUS**  
 arkitekter as  
 Pilsbredt, 75c  
 N-0354 OSLO  
 T: 23 33 49 00  
 Fax: 22 56 61 51

Prosjekt nr. 457  
 U.a. HELLERUD  
 Mod. HUS-V02  
 Tegning nr. 08.33.3A  
 Rev.

# **Hellerudtoppen Borettslag**

## **5.3. Utvidelse/tilbygg boder**

Enkelte leiligheter har svært små uteboder. Dette gjelder spesielt opprinnelige 2-roms leilighet.

Etter fullmakten styret fikk på siste Generalforsamling har vi i samarbeid med arkitekt vurdert aktuelt forslag.

For lagets 26 to-roms leiligheter foreslås følgende løsninger:

8 boder bygges på yttervegg tilhørende underliggende leilighet, 12 boder bygges oppe på eksisterende bodtak, 2 boder slås sammen, 2 boder bygges som påbygg på et søppelhus og 2 boder bygges frittstående på bakkenivå.

Der det bygges nye boder kan det være aktuelt at beboerne bytter boder slik at de berørte får en viss kompensasjon for områder de må gi avkall på.

Der boder bygges oppe på eksisterende boder kan det være aktuelt å forsterke underliggende bod.

Alle kostnader ved bygging av nye boder dekkes av den enkelte andelseier.

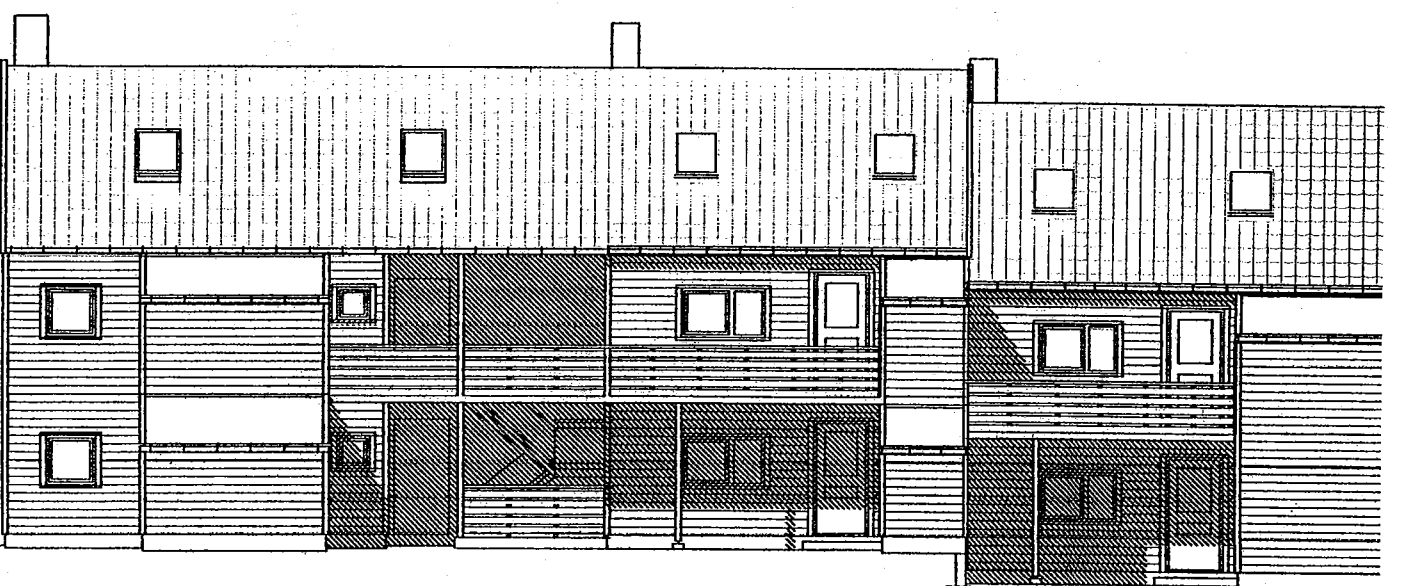
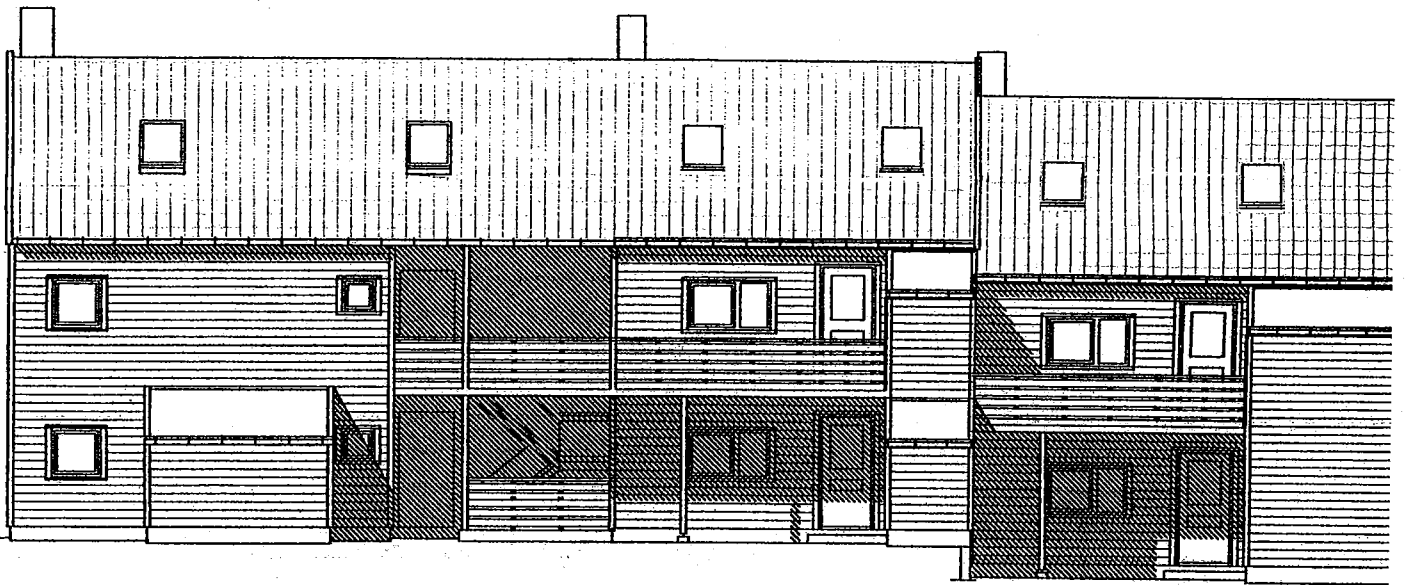
Alle arbeider skal utføres forskriftsmessig og i samsvar med godkjente tegninger.

All bygging av boder skal søkes om og godkjennes av styret og det vil bli avkrevd et gebyr for å dekke lagets utlegg til bl.a. arkitekt, tegninger og byggemeldinger.

Se vedlagte tegninger.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å iverksette bygging av boder som beskrevet ovenfor.



Side 5 a.

**Forslag til nye boder for opprinnelige 2-roms leiligheter.**

ant	Leilnr	Andelseier	adr:		hus	rom	tun	BOD	på	på	slås	fritt-
									yttervegg	eks bodtak	sammen	stående
1	18	Fagerholdt,	31	D	4	2	2	på yttervegg 31 B + event. bytte	1			
2	36	Johansen	2	D	6	2	3	på yttervegg 2 B + event. bytte	1			
3	53	Benini	73	D	8	2	3	på tak av eks. bod 73 abc			1	
4	60	Øverjordet/Hovet	65	D	8	2	3	på tak av eks. bod 65 abc			1	
5	61	Engely/Skeide	65	E	8	2	3	får eks. bod 65 de (slås sammen)				1
6	65	Hernes	63	D	9	2	3	på tak eks. bod 63 abc			1	
7	83	Aronsson	28	D	12	2	4	på tak eks. bod 28 abc			1	
8	89	Stålcrantz	34	D	12	2	4	på tak eks. bod 34 abc			1	
9	96	Hartvigsen/Opland	42	D	13	2	4	på tak eks. bod 42 abc			1	
10	105	Fürst	68	D	15	2	5	på yttervegg 68 b + event. bytte	1			
11	111	Johansen	74	D	15	2	5	på yttervegg 74 b + event. bytte	1			
12	115	Reinemo	83	D	16	2	5	på tak eks. bod 83 abc			1	
13	122	Sætre	75	D	16	2	5	påbygg på søppelhus				1
14	123	Bjerke	75	E	16	2	5	påbygg på søppelhus				1
15	127	Hågård	76	D	17	2	6	på yttervegg 76 b + event. bytte	1			
16	134	Thorsvik/Kaikkonen	84	D	17	2	6	på yttervegg 84 b + event. bytte	1			
17	135	Aamodt/Fossli	84	E	17	2	6	får eks. bod 84 de (slås sammen)				1
18	150	Midtgård,	91	D	20	2	6	på tak eks. bod 91 abc			1	
19	155	Altunbas	87	D	21	2	6	på tak eks. bod 87 abc			1	
20	160	Hunnstad/Finnbråten	98	D	22	2	7	på yttervegg 98 b + event. bytte	1			
21	166	Kristiansen/Bjerkås	104	D	22	2	7	på yttervegg 104 b + event. bytte	1			
22	170	Lyshaug	86	D	23	2	7	på tak eks. bod 86 abc			1	
23	175	Igesund	90	D	24	2	7	frittstående mot nabo				1
24	181	Fiborg	96	D	24	2	7	frittstående mot nabo				1
25	196	Sundberg	111	D	28	2	8	på tak eks bod 111 abc			1	
26	201	Storm-Aafoss	107	D	29	2	8	på tak eks. bod 107 abc			1	
									8	12	2	4

## **Hellerudtoppen Borettslag**

### **5.4 Felling av trær.**

Tom Jensen, Hgr 107 B, har fremmet følgende forslag:

**"BAKGRUNN:**

*Utsikten mot byen og sjøen er noe andelseiere setter stor pris på. Trær som blir så store at denne utsikten reduseres er det derfor ønskelig å fjerne.*

*Ettersom borettslaget bygsler tomten, er det grunneieren (Oslo Kommune) som er den rettmessige eier av trærne på området. Styret kan derfor ikke uten videre iverksette hugging av trær.*

**FORSLAG:**

*Andelseier som ønsker hugging skal fremsette dette ønsket skriftlig. Dersom styret ikke kan imøtekomme dette, skal styret uten opphold ta dette skriftlig opp med grunneier. Kopi av brev til grunneier sendes til andelseier.*

*Styret skal følge opp saken overfor grunneier for raskest mulig avgjørelse, og andelseier skal skriftlig orienteres i sakens gang."*

**Styrets innstilling:**

Styret mottar med jevne mellomrom ønsker om fjerning av trær av ulike årsaker.

Hittil har styret søkt råd hos kyndig representant fra kommunen og i hovedsak fulgt disse rådene. Styret følger en meget restriktiv linje når det gjelder felling av trær og vi mener at det er viktig å beholde mest mulig av den opprinnelig vegetasjonen og da spesielt store trær, mens nyere mindre vegetasjon holdes nede.

**Styrets forslag til vedtak:**

Dagens praksis videreføres og det innkomne forslag tas ikke til følge.



# Hellerudtoppen Borettslag

## 5.5 Vaktmestertjeneste.

Fra Anne Eng Hellerudgrenda 73 A, Jan Reidar Johansen Hellerudgrenda 2 D og Mette Austad Hellerudgrenda 73 c er det kommet inn følgende forslag:

### **"Vaktmestertjenesten**

*Som følge av at vaktmester er sykmeldt for lengre tid føler vi at den daglige vaktmester tjenesten ikke er ivaretatt tilfredstillende. Det at vi bor i et borettslag med stor bygning masse bestående av trehus gjør at det kreves mye vedlikehold, og faglig ekspertise. Dette kan kanskje løses bedre enn å ha en fast vaktmester.*

### **Forslag til vedtak.**

*Ber årsmøtet / generalforsamlingen Hellerudtoppen borettslag om å nedsette en gruppe med målsetning om å utrede (både på pris/ kostnad og innhold) vaktmestertjenestene i borettslaget. Gruppen skal også vurdere alternative løsninger for å sette ut tjenestene på anbud, samt fordeler/ulempene med å avvike dagens vaktmestertjenester. Gruppen skal komme med forslag til vedtak for fremtidige vaktmestertjenester på neste generalforsamling."*

### **Styrets innstilling:**

Tilsvarende forslag ble fremmet på forrige generalforsamling og ble enstemmig forkastet. Styret har ingen innvendinger mot at det settes ned en arbeidsgruppe og overlater til generalforsamlingen å fatte vedtak om dette.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Vi viser til styrets innstilling, men Generalforsamlingen står fritt til å opprette en arbeidsgruppe.

## **Hellerudtoppen Borettslag**

### **5.6 Andelseiers vedlikeholdsplikt – endring av vedtekter.**

Fra Anne Eng Hellerudgrenda 73 A, Jan Reidar Johansen Hellerudgrenda 2 D og Mette Austad Hellerudgrenda 73 c er det kommet inn følgende forslag:

#### ***"Andelseiers vedlikeholdsplikt***

*5-1, (2), 2 avsnitt:*

*Den enkelte andelseier vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen.*

*Overnevnte utføres i samarbeid med styret som bla. Forestår nødvendig innkjøp for andelseiers regning.*

*Denne vedlikeholdsplikten ønskes overført til borettslaget for å opprettholde bygningsmassens standard uavhengig av den enkelte beboers økonomi og vilje til å gjøre utbedringer. Dette er også anbefalte retningslinjer i borettslagsloven.*

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

*Andelseiers vedlikeholdsplikt 5-1, (2), 2 avsnitt tas ut og tillegges borettslagets vedlikeholdsplikt. "*

#### **Styrets innstilling:**

Gjeldende vedtekter ble enstemmig vedtatt på generalforsamling 26. mai 2005.

Behovene for utskifting avhenger i stor grad av bruk og slitasje og styret er derfor av den oppfatning at dette vedlikeholdet skal ligge på hver enkelt andelseier.

Andelseiere som ikke overholder denne plikten kan styret pålegge å utføre arbeidet slik at boligmassens standard holdes ved like.

En masseutskifting av alle vinduer og dører fordi noen er dårlige mener vi er svært lite økonomisk og vi er ikke i tvil om at en individuell løsning er klart å foretrekke.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Det innkomne forslag tas ikke til følge og dagens vedtekter opprettholdes.

# Hellerudtoppen Borettslag

## 5.7 Dyrehold.

Fra Sidsel Aarnes Linden og Tom Linden, Hellerudgrenda 50 B og Linn J. Ekdal-Gomes og Claude A. Lenth, Hellerudgrenda 34 A er det kommet inn følgende forslag:

### **" Husordensregler/Husdyrhold**

*Det har frem til og med 2004 stått følgende under punkt HUSDYRHOLD i Husordensreglene:*

*"Hunder og katter skal holdes i bånd på borettslagets område. Dyrehold tillates som hovedregel på følgende prinsipper: 1. På borettslagets område skal alltid hunden/katten holdes i bånd. 2. Dyret skal luftes av en av husstandens medlemmer..."*

*Fra 2005 ble reglene om husdyrhold endret idet katter ikke lenger omfattes av båndtvang. Kattehold er til dels fortsatt et stort problem på enkelte av tunene. På tun 4 er det 13 barn som brukes den store sandkassen. Flere katter bruker den også som kattedo.*

*Bare siste halve året har 3 barnevogner og barnebagger som har blitt oppbevart utenfor leilighetene, blitt ødelagt av kattetiss. Senest 21.03. d.å. måtte vi ta en opprydding i sandkassen for å fjerne store mengder katteavføring.*

### **FORSLAG:**

*Ordlyden i husordensreglene endres tilbake til den opprinnelige og det gis påbud om at katter må holdes i bånd på lik linje med hunder på borettslagets område. Vi bor altfor tett på hverandre til at kattehold ikke blir til sjenanse."*

### **Styrets innstilling:**

Endringen som ble gjort i husordensreglene er basert på at styret mener katter i bånd nærmest er å anse som dyreplageri.

I tillegg er det liten tvil om at katter fra omkringliggende områder også "besøker" borettslaget, slik at et eventuelt påbud vil ha svært liten effekt. Kattehold i borettslaget er basert på at de er kastret.

Alternativt kan noe av problemet løses ved at det monteres trekk over sandkassene. Dette trekket må brukerne av sandkassen da påse blir lagt på plass etter bruk.

Styret mener det er viktig med dyrehold, ikke minst for trivsel både for store og små.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Dagens husordensregler opprettholdes.

## 5.8 Nytt garasjeanlegg.

Hver leilighet i borettslaget har en garasjeplass som tilhører den enkelte. I tillegg har borettslaget 6 plasser til utleie, som leies ut for kr 360,- pr måned. Behovet for ekstra garasjeplasser synes å være økende, og pr i dag står cirka 20 andelseiere på venteliste.

Styret har derfor sett på muligheten for å øke antall plasser. Slik styret ser det er eneste mulighet å bygge et nytt garasjehus under/på dagens gjesteparkering ved Grendehuset. Et slikt anlegg vil gi inntil 28 plasser for utleie i underetasjen, mens antall plasser for gjesteparkering vil bli tilnærmet det samme som i dag.

Kalkyle fra en større entreprenør viser en total kostnad på 5,5 – 6 mill. kroner. Basert på at anlegget vil gi 28 garasjeplasser, vil byggekostnaden bli i størrelsesorden kr 200' til 215' - pr garasjeplass for utleie.

Det er ulike oppfatninger i styret om hvordan et slikt eventuelt garasjeanlegg bør finansieres. To hovedmodeller har vært diskutert, og modellene er skissert under. En forutsetning for begge modeller er at det i forkant av prosjektstart innhentes bindende tegning fra interessenter. Antall interessenter må være 28 for at de økonomiske beregninger under skal gjelde.

1. Anlegges eies og driftes av borettslaget. Det blir 100 % lånefinansiert og leien per plass settes slik at den dekker lagets renteutgifter på lånet, mens nedbetaling av lånet dekkes av borettslaget. Dette vil ut fra dagens rentenivå gi en månedlig leie på ca kr. 800.- til kr. 900,- per garasjeplass.

Hver leilighet vil med denne finansieringsløsningen, i snitt, få en økning i fellesgjeld på ca. kr. 30.000,-. Nedbetaling av lånet vil i starten belaste hver leilighet med ca kr 120,- pr måned.

Etter hvert som lånet nedbetales vil belastningen per måned bli redusert. Når lånet er nedbetalt vil borettslaget ha en årlig inntekt på kr. 325.000,- basert på en månedlig leie på kr. 800,-.

Basert på dagens økonomiske situasjon i laget kan en slik løsning kunne gjennomføres uten økning i dagens husleie.

Med en slik løsning bør garasjeplassene ved stor etterspørsel gå på omgang, det vil si at tildeling av garasjeplasser vil kunne skje ved loddtrekning for eksempel en gang i året.

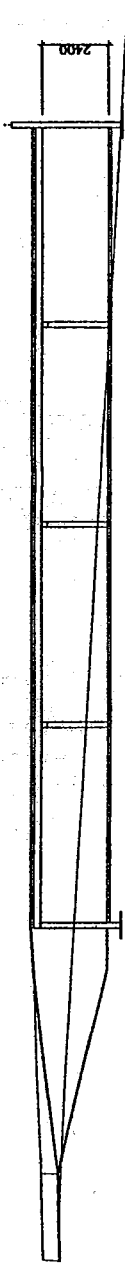
Eventuelle ledige plasser kan leies ut til andre utenfor borettslaget.

2. Det stiftes et eget andelsselskap som eies og driftes av brukerne av de ekstra garasjeplassene. Hver bruker vil da kjøpe seg inn i anlegget, til en kalkulert kostnad til kr. 200' – 215' pr plass. Månedlig leie vil da kun omfatte utgifter til å dekke drift og vedlikehold. Eierne vil kunne omsette sine plasser. Beboere i borettslaget bør ha prioritet, men i tilfeller med lav etterspørsel bør andeler også kunne omsettes til brukere utenfor borettslaget.

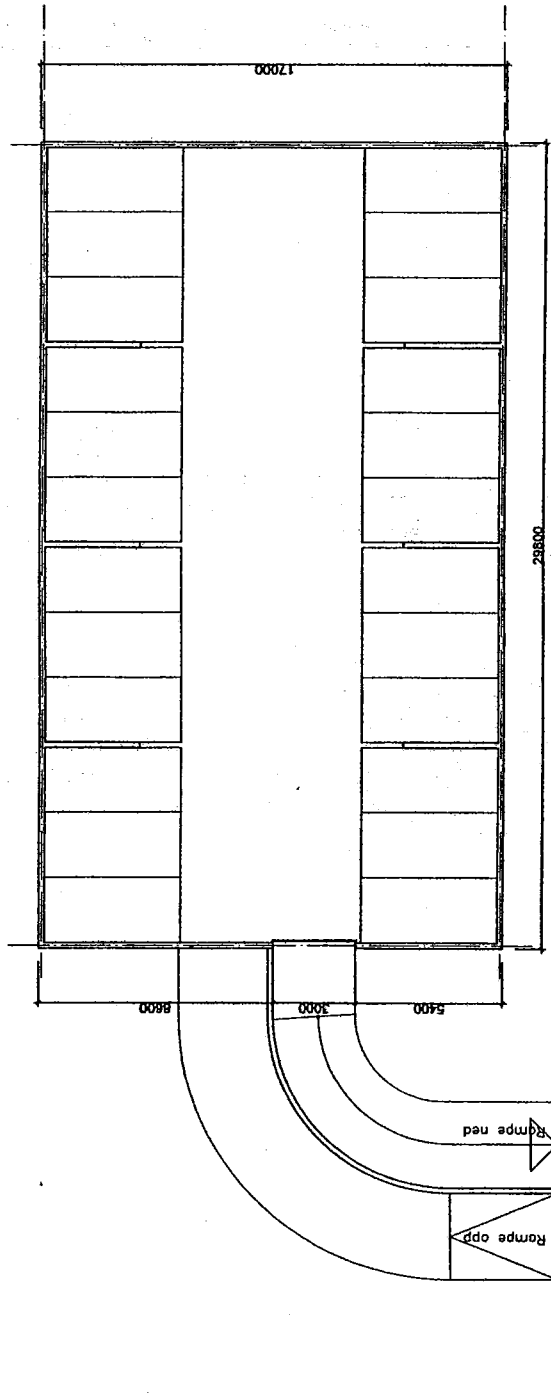
For begge ovennevnte løsninger vil gjelde: Løpende avtaler om leie av ekstra garasjeplass vil bli sagt opp og leietakerne må søke på nytt, men vil ha fortrinnsrett ved tildeling. Betingelsene vil settes lik leien for nye plasser.

### **Styrets forslag til vedtak:**

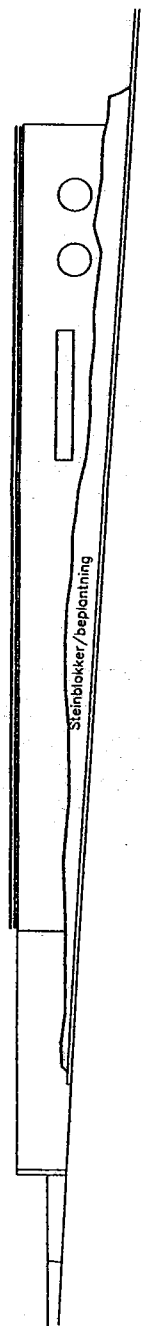
Styret gis fullmakt til å arbeide videre med saken for senere å fremme saken for endelig vedtak forutsatt at det tegner seg et tilstrekkelig antall interessenter. Generalforsamlingen bes å fatte vedtak om hvilken finansieringsmodell styret skal legge til grunn i det videre arbeid med saken.



SNITT



PLAN



OPPRISS MOT GATE

Revisjonen gjelder	Dato:
-	-
-	-
-	-
-	-

- DOKUMENTASJONSTERING
- ARBEIDSTERING
- ANLØSSTERING
- ANMELDESTERING
- FORELØPTE TERING



A	ARKITEKT	Tr. Tross. / Løsning	Tr.
B	BYGGETEKNIKK	Tr. Tross.	Tr.
E	ELEKTRO	Tr. Tross.	Tr.
V	VS-SANITÆR	Tr. Tross.	Tr.
V	VS-VENTILASJON	Tr. Tross.	Tr.

Tittel:		HELLERUDGRENDA BRL	
Prosjekt:		P-HUS C	
Skala:	1:200	Dato:	12.04.2007
Blomst:	A-200	Arkitekt:	*



## **Hellerudtoppen Borettslag**

### **5.9 Egenandel forsikringssaker.**

Stig Varly, Hellerudgrenda 87 C

**"Forslag om fjerning av tidligere vedtak om egenandel på forsikringsskader.**

*Det er tidligere vedtatt at egenandel for skader som dekkes av borettslaget forsikring skal betales av andelseieren i den leiligheten hvor skaden oppsto.*

*Hensikten var trolig å forebygge skade.*

*Vannlekkasjer oppstår også inne i veggene, hvor det ligger hundrevis av meter med vanntilførsel og avløp. Dette er borettslagets ansvar, og kan ikke belastes en tilfeldig rammet andelseier.*

*Prinsipielt må alle forsikringsskader som dekkes av borettslagets/fellesskapet forsikring, også omfatte egenandelen.*

**Forslag til vedtak:**

*Tidligere vedtak om at andelseier skal betale egenandel for skader som dekkes av borettslaget forsikring oppheves."*

**Styrets innstilling:**

På ekstraordinær generalforsamling 13. september 1990 ble det etter forslag fra daværende styre enstemmig vedtatt at

*"Den enkelte borettsshaver betaler egenandel i forbindelse med skadeoppgjør."*

Dette vedtaket er siden fulgt og ved alle skader som er dekket av lagets forsikring har andelseier betalt egenandel uten unntak.

Styret har ingen problemer med å se at dette kan virke urimelig i de tilfeller hvor skaden har oppstått på steder som ikke er tilgjengelig/synlig for beboer, men samtidig har regelen vært grei å forholde seg til ved å slippe diskusjoner om hvor grensene for vedtaket var ment å gå.

Styret foreslår derfor at vedtaket endres slik at egenandel dekkes av beboer der skaden er oppstått på steder som hører til andelseiers kontrollansvar, jf. vedtektenes § 5-1.

**Styrets forslag til vedtak:**

Egenandel ved forsikringssaker dekkes av beboer der skaden er oppstått på steder som hører til andelseiers kontrollansvar, jf. vedtektenes § 5-1.

## **Hellerudtoppen Borettslag**

### **5.10 Varmepumper.**

Styret er kjent med at enkelte har montert varmpumper uten at det er søkt om dette.

Styret er usikker på nytteeffekten for vår bebyggelse. Dessuten er vi skeptisk bl.a. i forhold til estetikk, forhold til naboer o.l.

Hvis generalforsamlingen vedtar at det kan monteres varmpumper vil styret anbefale at et slikt vedtak bl.a. skal inneholde følgende krav:

- det skal alltid søkes styret
- krav om at pumpene skal være absolutt støyfrie
- krav til plassering
- krav om innbygging

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Styret overlater til Generalforsamlingen å gjøre vedtak om varmpumper.



# Hellerudtoppen Borettslag

## Sak 6: Valg

Valgkomitèens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen

- 6.1. Valg av styreleder og ett medlem til styret
- 6.2. Valg av minst to varamedlemmer
- 6.3. Valg av to medlemmer til valgkomiteen
- 6.4. Valg av to medlemmer til Grendehuskomite.

# Hellerudtoppen Borettslag

ÅRSMELDING 2006 - 2007

**Styrets sammensetning i driftsåret 2006 - 2007 har vært:**

**Faste medlemmer:**

Torstein H. Samstad, leder  
Terje Rusten, nestleder  
Mona K. Tandberg-Hansen, forsikringskontakt  
Marianne Farstadvoll, sekretær/styremedlem  
Kari Helset, sekretær/styremedlem

**Varamedlemmer:**

Ragnhild Birkeland  
Per Storm Halvorsen

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 3.962.890,-.

Regnskapet viser en økning i disponible midler på kr 371.167,-. I denne økningen er det inkludert en reduksjon i disponible midler på kr 167.095,- fra eget regnskap for utbygging av loft. Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 21.184.800,-, hvorav kr 4.480.719,- knytter seg til ordinær drift.

For ordinær drift viser årsregnskapet dermed en økning i disponible midler på kr 538.261,- mot en budsjettert reduksjon på 0,1 mill.kroner. Avviket skyldes i hovedsak endrede regnskapsprinsipper som gjør at påløpte avdrag på langsiktig gjeld ikke lenger avsettes i regnskapet. I tillegg er personalkostnader høyere enn budsjettert da det for å øke fremdriften på ytre vedlikehold ble vedtatt å hente inn flere malere.

Det henvises for øvrig til eget regnskap for utbygging av loft, se side 17 og 18.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Styret foreslår at disponible midler pr 31.12.2006 overføres til framtidig drift.

Husleierestansene er fortsatt lave og det har ikke vært tap på husleieinntektene i 2006.

Det har i driftsåret 2006-2007 vært avholdt 27 styremøter, møter med arkitekt, vaktmester, tunkontaktene og grendehus komiteen. Gjennom "Styrenytt" gis beboerne relevant informasjon om aktuelle saker.

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt kr 196.625,- i lønn til styrets leder i forbindelse med arbeider med utvendig vedlikehold og stedfortreder for vaktmester.

**Utvendig vedlikehold.**

Følgende kostnader er knyttet til utvendig vedlikehold som ble utført i 2006. Lønnskostnader kr 390.000,-, maling kr 100.000,-, materialer kr 70.000,-, takstein og beslag kr 50.000,-, til sammen kr 610.000,-. I tillegg er det innkjøpt stillaser for kr 167.000,-.

Arbeider som ble utført var bl.a. bytte av ca 400 m2 kledning, bytte av lister rundt vinduer/dører, hjørnekasser, lagt takstein på bodtak o.l., samt at husene som er ferdigstilt ble malt to strøk.

Styret er av den klare oppfatning av at dette har vært svært kostnadsbesparende for laget. Til sammenligning betalte vi for bytte av kledning på en gavlvegg, ca 40 m2, i 2002 kr 60.000,-. Basert på kjente priser ville kostnadene ved å sette bort alt arbeidet til entreprenører lett kunne ganges med tre. Det vil si at vi 2006 sparte mellom 1 og 1,5 mill. kroner.

Tun 8 og drøyt halvparten av tun 7 ble ferdigstilt og arbeidene vil fortsette i år.

Med samme fremdrift i de neste årene vil hele borettslaget være ferdig vedlikeholdt i løpet av en femårsperiode, som betyr at vi er ferdige i 2010.

Etter planen vil neste runde med maling av starte i 2013 – 2015.

## Hellerudtoppen Borettslag

Årsmelding 2006 – 2007 fortsetter:

### Vinduer, boder og balkonger.

Etter vedtakene på fjorårets generalforsamling har styret arbeidet med å finne akseptable løsninger i samarbeid med arkitekt. Se egne saker på årets generalforsamling.

### Ytterdører.

En del har ytret ønske om å bytte ytterdør og styret har derfor arbeidet med å finne nye dører som vi mener det kan byttes til og som passer inn i boligmassen. Nærmere orientering om dette vil bli sendt ut så snart alle detaljer er på plass.

### Uteområder.

Ved tun 8 ble muren forlenget som vedtatt på fjorårets generalforsamling. Total kostnad kr 60.000,-.

### Traktor.

Høsten 2006 fikk vi endelig byttet traktor med en netto kostnad på kr 516.456,-. Den nye traktoren gjør at vi bl.a. kan bruke fres for å fjerne snø, noe som gjør arbeidene enklere og mindre tidkrevende.

### Utebelysning.

I vinter sviktet utebelysningen og etter råd fra elektriker ble utbedring utsatt til grunnen hadde tørket vesentlig opp. Pr i dag er det meste av belysningen i orden igjen. For å få resterende lys på plass kreves det trolig legging av en del nye kabler. Dette vil bli utført så snart alle detaljer er avklart.

### Vaktmestertjeneste.

Borettslaget har en ansatt: vaktmester Jul K. Strand.

Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdet som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

### Ytre miljø.

Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for boligselskap.

### Kurs for tillitsvalgte.

USBL arrangerte i september 2006 seminar for tillitsvalgte. Fem av våre tillitsvalgte og vaktmester deltok på seminaret.

### Omsetning av leiligheter.

Det ble i 2006 omsatt i alt 18 leiligheter, fordelt på 7 to-roms, 4 tre-roms og 7 fire-roms.

Av disse var det en som flyttet internt i laget.

Styret vil benytte anledningen til å ønske nye beboere velkommen til Hellerudtoppen.

### Fellesarrangement.


I samarbeid med barnehagen ble det også i 2006 gjennomført et arrangement i forbindelse med tenning av julegrana. Styret vil også benytte anledningen til å takke Barnehagen for arrangementet 17. mai.

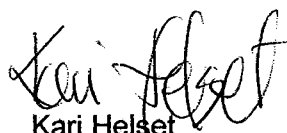
Styret ser helt klart betydningen av slike fellesarrangement og håper at disse vil fortsette og kanskje utvides med andre typer arrangementer.


Oslo, 21. mai 2007

  
Marianne Farstadvoll

  
Terje Rusten

  
Mona K Tandberg-Hansen

  
Kari Helset

  
Torstein H. Samstad

Til generalforsamlingen i  
**Hellerudtoppen Borettslaget**

## REVISJONSBERETNING FOR 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Hellerudtoppen Borettslaget for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 3.962.890. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av årets resultat. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

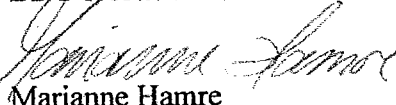
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2006 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 24. mai 2007

**BDO Noraudit Oslo DA**



Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

DISPONIBLE MIDLER

Note nr:	2006 ord drift	2006 loft	2006 totalt	2005 ord drift	2005 loft	2005 totalt	2006 Budsjett ord drift	2006 Avvik ord drift	2007 Budsjett ord drift
Disponible midler IB	3 942 458	16 871 175	20 813 633	3 179 621	17 850 707	21 030 328			
Arets resultat	3 904 984	57 906	3 962 890	3 515 737	18 588	3 534 325	4 215	310	3 905
Endring varige driftsmidler	5 -805 247		-805 247	0		0	-700	-105	
Endring langsiktig gjeld - Fellesgj oppr.	18 -2 730 060		-2 730 060	-2 761 020	0	-2 761 020	-3 640	910	-3 640
Endring langsiktig gjeld - Fellesgj loft	18 -636 014	-225 000	-861 014	-649 049	-990 000	-1 639 049	0	-636	
Endring andels- og innskuddskapital	636 014		636 014	649 049		649 049	0	636	
Endring egenkapital	5 168 584		168 584	0		0	0	169	
Arets endring i disponible midler	538 261	-167 095	371 167	754 717	-971 412	-216 695	-125	663	265
Disponible midler UB	4 480 719	16 704 081	21 184 800	3 934 338	16 879 295	20 813 633			
Omløpsmidler	5 554 302	17 806 363	23 360 665	5 441 331	17 838 107	23 279 437			
Kortsiktig gjeld	1 073 583	1 102 282	2 175 865	1 498 873	966 931	2 465 804			
Disponible midler	4 480 719	16 704 081	21 184 800	3 942 458	16 871 176	20 813 633			

# Møllerudtoppen IBorettslag

## RESULTATREGNSKAP

Note nr:	2006		2005		2006		2005		2006		2007	
	ord drift	loft	totalt	ord drift	loft	totalt	ord drift	loft	totalt	Budsjett ord drift	Avvik ord drift	Budsjett ord drift
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>												
2	9 655 137	602 862	10 257 999	8 878 181	587 010	9 465 191	9 687		9 687		-32	9 591
3	55 848	108 856	164 704	315 752	76 500	392 252	31		31		25	30
	<b>9 710 985</b>	<b>711 718</b>	<b>10 422 703</b>	<b>9 193 933</b>	<b>663 510</b>	<b>9 857 443</b>	<b>9 718</b>		<b>9 718</b>		<b>-7</b>	<b>9 621</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>												
4	993 826	0	993 826	493 367	0	493 367	695		695		-299	1 020
	195 000	0	195 000	195 000	0	195 000	195		195		0	195
5	46 868	0	46 868	20 616	0	20 616	0		0		-1	10
6	9 975	0	9 975	143 420	0	143 420	9		9		-9	182
	172 072	0	172 072	32 523	0	32 523	163		163		5	50
7	20 138	0	20 138	34 300	0	34 300	25		25		1	35
	34 300	0	34 300	580 954	0	580 954	35		35		23	665
	627 453	0	627 453	148 146	0	148 146	650		650		20	170
	150 222	0	150 222	616 472	0	616 472	170		170		-67	654
	656 964	0	656 964	418 019	0	418 019	590		590		-143	490
8	588 002	0	588 002	44 356	0	44 356	445		445		2	47
9	38 077	0	38 077	1 179 063	81 875	1 260 938	40		40		153	470
10	521 508	79 843	601 351	540 759	0	540 759	675		675		-6	528
11	537 268	0	537 268	4 446 995	81 875	4 528 870	531		531		-369	4 516
	<b>4 591 673</b>	<b>79 843</b>	<b>4 671 516</b>	<b>4 746 938</b>	<b>581 635</b>	<b>5 328 573</b>	<b>4 223</b>		<b>4 223</b>		<b>-376</b>	<b>5 105</b>
	<b>5 119 312</b>	<b>631 875</b>	<b>5 751 187</b>				<b>5 495</b>		<b>5 495</b>			
<b>DRIFTSRESULTAT</b>												
<b>Finansposter:</b>												
12	118 457	14 827	133 284	149 481	12 450	161 931	50		50		-68	50
13	1 332 785	588 796	1 921 581	1 380 682	575 497	1 956 179	1 330		1 330		-3	1 250
	<b>-1 214 328</b>	<b>-573 969</b>	<b>-1 788 297</b>	<b>-1 231 201</b>	<b>-563 047</b>	<b>-1 794 248</b>	<b>-1 280</b>		<b>-1 280</b>		<b>-66</b>	<b>-1 200</b>
	<b>3 904 984</b>	<b>57 906</b>	<b>3 962 890</b>	<b>3 515 737</b>	<b>18 588</b>	<b>3 534 325</b>	<b>4 215</b>		<b>4 215</b>		<b>-310</b>	<b>3 905</b>
	<b>-3 904 984</b>	<b>-57 906</b>	<b>-3 962 890</b>	<b>-3 515 737</b>	<b>-18 588</b>	<b>-3 534 325</b>	<b>-4 215</b>		<b>-4 215</b>		<b>310</b>	<b>-3 905</b>

# Hellerudtoppen Borettslag

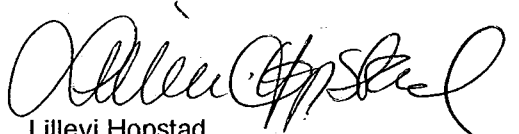
## SPESIFISERTE EIENDELER OG GJELD

	Note nr:	31.12.2006 ord drift	31.12.2006 loft	31.12.2006 totalt	31.12.2005 ord drift	31.12.2005 loft	31.12.2005 totalt
<b>EIENDELER</b>							
<b>Anleggsmidler</b>							
<b>Varige driftsmidler:</b>							
Eiendom	5	102 445 738	0	102 445 738	102 445 738	0	102 445 738
Andre driftsmidler	5	805 247	0	805 247	0	0	0
<b>Sum Anleggsmidler</b>		<b>103 250 985</b>	<b>0</b>	<b>103 250 985</b>	<b>102 445 738</b>	<b>0</b>	<b>102 445 738</b>
<b>Omløpsmidler</b>							
<b>Fordringer:</b>							
Restanser felleskostnader	14	132 136		132 136	88 874		88 874
Kundefordringer	15	24 791		24 791	39 607		39 607
Fordringer på USBL		1 244 090		1 244 090	701 173		701 173
Andre kortsiktige fordringer	16	519 055	16 650 000	17 169 055	185 037	16 875 000	17 060 037
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>							
Innestående bank	17	3 633 230	1 156 363	4 789 593	4 425 730	963 017	5 388 747
Håndkasse		1 000		1 000	1 000		1 000
<b>Sum Omløpsmidler</b>		<b>5 554 302</b>	<b>17 806 363</b>	<b>23 360 665</b>	<b>5 441 421</b>	<b>17 838 017</b>	<b>23 279 438</b>
<b>Sum Eiendeler</b>		<b>108 805 287</b>	<b>17 806 363</b>	<b>126 611 650</b>	<b>107 887 159</b>	<b>17 838 017</b>	<b>125 725 176</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>							
<b>Egenkapital</b>							
<b>Innskutt kapital:</b>							
Andelskapital		19 600		19 600	19 600		19 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 600</b>		<b>19 600</b>	<b>19 600</b>		<b>19 600</b>
<b>Opptjent egenkapital:</b>							
Annen egenkapital	20	29 321 184	54 081	29 375 265	25 247 705	-3 914	25 243 791
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>29 321 184</b>	<b>54 081</b>	<b>29 375 265</b>	<b>25 247 705</b>	<b>-3 914</b>	<b>25 243 791</b>
<b>Gjeld</b>							
<b>Langsiktig gjeld:</b>							
Pantegjeld opprinnelig	18	37 269 920		37 269 920	39 999 981		39 999 981
Pantegjeld loft	18		16 650 000	16 650 000		16 875 000	16 875 000
Innskuddskapital		41 121 000		41 121 000	41 121 000		41 121 000
<b>Sum Langsiktig gjeld</b>		<b>78 390 920</b>	<b>16 650 000</b>	<b>95 040 920</b>	<b>81 120 981</b>	<b>16 875 000</b>	<b>97 995 981</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>							
Leverandørgjeld	19	568 264		568 264	84 112		84 112
Skyldig off. avgifter	19	12 592		12 592	5 788		5 788
Annen kortsiktig gjeld	19	492 727	1 102 282	1 595 009	1 408 973	966 931	2 375 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 073 583</b>	<b>1 102 282</b>	<b>2 175 865</b>	<b>1 498 873</b>	<b>966 931</b>	<b>2 465 804</b>
<b>Sum Gjeld</b>		<b>79 464 503</b>	<b>17 752 282</b>	<b>97 216 785</b>	<b>82 619 854</b>	<b>17 841 931</b>	<b>100 461 785</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>108 805 287</b>	<b>17 806 363</b>	<b>126 611 650</b>	<b>107 887 159</b>	<b>17 838 017</b>	<b>125 725 176</b>

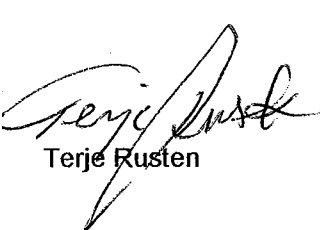
Oslo, 31.12.2006/ 21.05.2007



Torstein H. Samstad



Lillevi Hopstad  
regnskapssjef, Boligbyggelaget USBL



Terje Rusten



Marianne Farstadvoll



Mona K. Tandberg-Hansen



Kari Helset

## **Hellerudtoppen Borettslag**

### **Note 1: Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

#### **Endrede regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 t.o.m. 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. Januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

#### **Inngående balanse**

Bygninger er oppført med tilsvarende verdi som oversikt over eiendeler og gjeld. Når det gjelder andre driftsmidler er vesentlige anskaffelser tidligere år balanseført til en verdi begrenset oppad til virkelig verdi. Det er foretatt en nedskrivning av driftsmidlet ved omarbeidelse av inngående balanse.

#### **Inntektsføring**

Inntektsføring av salg varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, vil normalt omfatte poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Ved klassifisering av langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.



# Hellerudtoppen Borettslag

2006

2005

## NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET 2006

Note 2	<b>Innkrevde felleskostnader</b>		
	Ordinære husleieinntekter	9 189 153	8 408 496
	Barnehagen	30 456	30 456
	Inngått på tidligere avskreven leie	399	8 007
	Innbet for betjening av lån utbygde loft	427 650	392 610
	Leieinntekter garasje	280 584	282 642
	Utleie grendehus	46 000	37 750
	Leietillegg fellesutgifter	76 845	74 580
	Innbet. for betjening av lån ikke utbygde loft	175 212	194 400
	Leieinntekter trimrom	31 700	36 250
	<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>	<b>10 257 999</b>	<b>9 465 191</b>

Note 3	<b>Andre driftsinntekter</b>		
	Innbet. av loftsutbyggere	108 856	76 500
	Ref. vannavgift tidligere år	0	133 752
	Annonser	0	4 000
	Gebyr utbygg bakkeplan	12 000	14 000
	Tilskudd fra Bydel Alna/usbl	0	96 900
	Salg dørvidere	2 600	1 050
	Vaskeri-inntekter	6 840	0
	Salg av vindusglass	6 050	34 550
	Åpnere o.l. garasjeanlegg	11 500	9 150
	Salg av maling til beboere	13 208	13 950
	Salg postkasser/nøkler	700	2 300
	Innmelding trimrom	1 000	3 250
	Utleie tilhenger	1 000	1 000
	Inntekter solseng	950	1 850
	<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>164 704</b>	<b>392 252</b>

Note 4	<b>Personalkostnader</b>		
	Lønn til fast ansatt	306 637	294 705
	Annen lønn/ekstrahjelp/honorarer	411 165	58 520
	Overtid	26 083	8 532
	Tjenestepensjon	2 741	0
	Arbeidgiveravgift	144 970	84 285
	Andre personalkostnader	12 964	6 314
	Påløpte feriepenge	89 266	41 011
	<b>Sum personalkostnader</b>	<b>993 826</b>	<b>493 367</b>

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.  
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 5	<b>Anleggsmidler</b>						
		<b>Wille 355B</b>	<b>Boligeiendom</b>	<b>Traktor</b>	<b>Stillas</b>	<b>Lys løkka</b>	<b>Totalt</b>
	<b>Anskaffelsesår</b>	<b>2006</b>	<b>1984</b>	<b>1995</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	
	Antatt levetid	10			5	20	
	Opprinnelig kostpris	0	102 445 736	460 094	0	170 000	103 075 830
	+ nyanskaffet i år	516 456	0	0	167 075	0	683 531
	- salg/utrangering til						
	anskaffelseskost	0	0	0	0	0	0
	<b>Kostpris pr 31.12.</b>	<b>516 456</b>	<b>102 445 736</b>	<b>460 094</b>	<b>167 075</b>	<b>170 000</b>	<b>103 759 361</b>
	Samlet avskrivning 01.01.	0	0	460 094	0	1 416	461 510
	+ avskrivninger i år	17 215	0	0	21 153	8 500	46 868
	- avgang samlede avsk. På						
	salg/utrangering	0	0	0	0	0	0
	Samlede avskr. pr 31.12.	17 215	0	460 094	21 153	9 916	508 378
	<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>499 241</b>	<b>102 445 736</b>	<b>0</b>	<b>145 922</b>	<b>160 084</b>	<b>103 250 983</b>

## NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET 2006

**Boligeiendom**

Opprinnelig kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1984/86. Eiendommen er stilt som sikkerhet for pantelikret gjeld.

**Tomt**

Borettslaget fester tomt av Oslo kommune: Tomtens areal er ca 46.000 m<sup>2</sup>, gnr 143, bnr 841. Festetid er 80 år fra 17.10.1984.

**Skattetakst**

Skattetakst for eiendommen er kr 39.639.000,-.

**Forsikring**

Borettslagets eiendom er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i if... Skadeforsikring. Polise nr 30615 51.

Borettsinnskuddet er den del av boligselskapets pantestillelser. Av anleggets bokførte gjeld er kr 95.040.920,- sikret ved pant, herav innskuddskapital kr 41.121.000,-.

Eiendommens ligningsverdi pr 31.12. Utgjør kr 57.252.454,-.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2006 en bokført verdi på kr 102.445.738,-.

<b>Note 6</b>	<b>Revisjonshonorar</b>		
	Kostnadsførte revisjonshonorar utgjør (inkl. mva)	9 975	25 366
<b>Note 7</b>	<b>Andre honorarer og leiet hjelp</b>		
	Utbedring tak		0
	Andre utbyggingsalternativer	12 188	13 428
	Andre honorarer	7 950	19 095
	<b>Sum honorar og leiet hjelp</b>	<b>20 138</b>	<b>32 523</b>
<b>Note 8</b>	<b>Andre driftskostnader, eiendom</b>		
	Renhold	18 604	10 850
	Skadedyrutryddelse	203	0
	Snøbrøyting/sandstrøing	55 135	17 062
	Containerleie	54 850	69 555
	Kjøp verktøy/driftsmidler	67 472	33 188
	Anskaffelser diverse	23 390	0
	Utstyr til felleslokaker	14 758	21 592
	Avgift for radio- og TV-anlegg	268 989	215 624
	Innkjøp lyspærer/lysrør	49	6 363
	Nøkler/låser	8 810	6 674
	Driftsmateriell	17 393	0
	Renholdsmidler innkjøp	0	4 616
	Rep/vedlikehold traktor	48 679	20 546
	Driftskostnader traktor	8 785	6 391
	Rep/vedlikehold utstyr	0	5 557
	Andre driftskostnader eiendom	885	0
	<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>588 002</b>	<b>418 018</b>

**Hellerudtoppen Borettslag**

	2006	2005
Note 9		
<b>Driftskostnader administrasjon</b>		
Telefon	10 356	9 860
Porto	2 647	2 640
Kontorrekvisita	4 821	7 398
Kopiering	0	12 851
Bøker/ tidsskrifter	1 537	0
Innkjøp/service kontormøbler/kontormaskiner	7 223	0
Bilgodtgj./Reiser/Parkering	4 979	1 782
Møtekostnader	6 514	4 107
Andre driftskostnader kontorhold	0	5 718
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>38 077</b>	<b>44 356</b>
Note 10		
<b>Reparasjoner og vedlikehold</b>		
Malerarbeid	126 762	45 623
Snøkararbeid	98 408	39 233
Rørleggearbeid	0	4 850
Elektrikerarb./ -utstyr	4 140	195 027
Blikkenslagerarbeid	74 928	7 238
Glassarbeider	15 000	33 068
Betong/grunnarbeider	63 531	2 953
Gartnerarbeid (grøntanlegg)	44 491	66 845
Materialer o.l.	2 375	1 885
Veier/parkeringsanlegg	0	686 938
Sports- og lekeplasser	7 856	35 667
Vaskerianlegg	0	1 246
Garasjeporter	84 017	58 490
Håndverkerarbeid, loft inkl refusjoner	79 843	81 875
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>601 351</b>	<b>1 260 938</b>
Note 11		
<b>Andre driftskostnader</b>		
Gaver	9 244	24 236
Kontingent velfor.o.l.	200	200
Festeavgift	480 798	480 798
Kurs for styrerepresentanter	20 300	22 878
Fellesarrangement	8 745	7 598
Betalingskostnader, bank, post	1 175	919
Omkostninger inkasso	7 217	1 585
Diverse kostnader	9 589	2 545
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>537 268</b>	<b>540 759</b>
Note 12		
<b>Renteinntekter</b>		
Renteinntekter av bankinnskudd	95 551	78 822
Renteinntekter av bankinnskudd - loft	14 826	12 450
Renteinntekter i mellomregning USBL	8 835	3 712
Renteinntekter husleie		12 127
Andre renteinntekter - (ref. vannavgift)	14 069	54 820
<b>Sum renteinntekter</b>	<b>133 281</b>	<b>161 931</b>
Note 13		
<b>Finanskostnader</b>		
Pantegjeldsrenter Husbanken	1 332 485	1 380 264
Pantegjeldsrenter Byggelån/Husbanken - loft	588 729	575 497
Andre gebyrer	366	418
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 921 580</b>	<b>1 956 179</b>

# Hellerudtoppen Borettslag

		2006	2005				
<b>Note 14</b>	<b>Restanser</b>						
	Totale restanser	<u>118 619</u>	<u>88 875</u>				
	herav: > 30.000		0				
	> 10.000 < 30.000	22 906	28 377				
	> 5.000 < 10.000	40 722	23 582				
	> 2.500 < 5.000	44 204	33 676				
	< 2.500	10 787	3 240				
	Løpende inkasso	0					
<b>Note 15</b>	<b>Kundefordringer</b>						
	Gjelder diverse fordringer beboere	24 791	39 303				
<b>Note 16</b>	<b>Kortsiktige fordringer</b>						
	Forskudd forsikringssaker	2 638	170 019				
	Erstatningsmessige skader	0	14 799				
	Forskuddsbetalte kostnader	516 417	219				
	Etablerte lån loftsutbygging	<u>16 650 000</u>	<u>16 875 000</u>				
	<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>17 169 055</b>	<b>17 060 037</b>				
<b>Note 17</b>	<b>Kasse, bank, postgiro</b>						
	DnB - driftskonto	100 994	84 122				
	Storebrand Bank - høyrente	3 532 236	4 341 518				
	Storebrand Bank - høyrente loft	1 058 125	888 043				
	Storebrand Bank - drift loft	98 238	75 064				
	<b>Sum Kasse, bank, postgiro</b>	<b>4 789 593</b>	<b>5 388 747</b>				
<b>Note 18</b>	<b>Langsiktig gjeld</b>						
		Opprinnelig gjeld	Avdrag bokført tidl. år	Avdrag bokført 2006	Langsiktig gjeld 31.12.2006	Avdrag 2007	Rentefot 01.01.2007
	1. Husbanken	2 000 000	710 000	90 000	1 200 000	120 000	3,70 %
	2. Husbanken	8 000 000	2 840 000	360 000	4 800 000	480 000	3,70 %
	3. Husbanken	13 000 000	4 615 000	585 000	7 800 000	780 000	3,50 %
	4. Husbanken	34 000 000	12 070 000	1 530 000	20 400 000	2 040 000	3,70 %
	5. Husbanken	4 700 000	2 114 069	801 074	1 784 857	107 144	3,50 %
	6. Husbanken - loft	5 365 000	990 000	225 000	4 150 000	0	3,50 %
	7. Husbanken - loft	12 500 000	0	0	12 500 000	0	3,70 %
	<b>Sum 1 - 5</b>	<b>61 700 000</b>	<b>22 349 069</b>	<b>3 366 074</b>	<b>35 984 857</b>	<b>3 527 144</b>	
	<b>Sum 6 -7</b>	<b>17 865 000</b>	<b>990 000</b>	<b>225 000</b>	<b>16 650 000</b>	<b>0</b>	
	<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>79 565 000</b>	<b>23 339 069</b>	<b>3 591 074</b>	<b>52 634 857</b>	<b>3 527 144</b>	

Sum bokført avdrag inkluderer og IN betalinger.

## Vilkår for lagets lån

1-4. Lån til oppføring fra 1985. Det skal betales avdrag fra 1. termin 1995 etter følgende plan:

2% avdrag av opprinnelig lånesaldo i 5 år

4% avdrag de neste 6 år og 6% avdrag de siste 11 år.

5. Lån til oppføring fra 1986. Det skal betales avdrag fra 1. termin 1996 etter samme plan som for lån 1.

6-7. Byggelån etablert i 2001. Konvertert til Husbanken pr 24.03.2004. Løper fra konverteringsdato med fem års avdragsfrihet. Det betales avdrag fra 2. termin 2009.

<b>Rente f.o.m. 01.01.2007</b>	38 900 000	<b>3,70 %</b> Fast i 5 år fra 01.07.04
	13 734 857	<b>3,50 %</b> (Flytende 3-mndrs. rente 3,9% fra 01.04.07)

På neste side finner du en fullstendig nedbetalingsplan basert på dagens vilkår.

# Hellerudtoppen Borettslag

Nedbetalingsplan lån i Husbanken - Opprinnelig restgjeld: kr 61.700.000-

Pr. 01.01.2006

Rentesats:

Restgjeld lån med fast rente : 29 040 000 Fra 01.07.04: 3,70 %

Restgjeld lån med flytende rente: 11 220 951 Fra 01.01.05: 2,60 %

Tidspunkt:		Avdrag:	Ny restgjeld:	Renter:	Pr. termin:	Totalt pr. år:
apr	1995	340 000	61 360 000	1 156 875	1 496 875	
okt	1995	340 000	61 020 000	1 150 500	1 490 500	2 987 375
apr	1996	467 000	60 553 000	1 144 125	1 611 125	
okt	1996	467 000	60 086 000	1 983 111	2 450 111	4 061 236
apr	1997	467 000	59 619 000	1 547 215	2 014 215	
okt	1997	767 000	58 852 000	1 281 809	2 048 809	4 063 023
apr	1998	767 000	58 085 000	1 177 040	1 944 040	
okt	1998	767 000	57 318 000	1 205 264	1 972 264	3 916 304
apr	1999	847 000	56 471 000	1.447 280	2 294 280	
okt	1999	847 000	55 624 000	1 580 902	2 427 902	4 722 182
apr	2000	1 187 000	54 437 000	1 554 156	2 741 156	
okt	2000	1 187 000	53 250 000	1 518 147	2 705 147	5 446 303
apr	2001	1 234 000	52 016 000	1 420 350	2 654 350	
okt	2001	1 234 000	50 782 000	1 485 692	2 719 692	5 374 042
apr	2002	1 234 000	49 548 000	1 449 064	2 683 064	
okt	2002	1 234 000	48 314 000	1 420 824	2 654 824	5 337 888
apr	2003	1 234 000	47 080 000	1 380 068	2 614 068	
okt	2003	1 234 000	45 846 000	1 331 660	2 565 660	5 179 728
apr	2004	1 234 000	44 612 000	1.053 172	2 287 172	
okt	2004	1 234 000	43 378 000	719 608	1 953 608	4 240 780
apr	2005	1 234 000	42 144 000	717 592	1 951 592	
okt	2005	1 234 000	40 260 951	686 756	1 920 756	3 872 348
apr	2006	1 820 040	38 210 856	674 697	2 494 737	
okt	2006	1 820 040	35 984 857	659 692	2 479 732	4 974 469
apr	2007	1 791 130	33 422 097	651 343	2 442 473	
okt	2007	1 754 386	31 667 711	609 967	2 364 352	4 806 825
apr	2008	1 754 386	29 913 326	577 945	2 332 331	
okt	2008	1 754 386	28 158 940	545 923	2 300 309	4 632 639
apr	2009	1 754 386	26 404 555	513 901	2 268 287	
okt	2009	1 754 386	24 650 169	481 880	2 236 265	4 504 552
apr	2010	1 754 386	22 895 784	449 858	2 204 244	
okt	2010	1 754 386	21 141 398	417 836	2 172 222	4 376 465
apr	2011	1 754 386	19 387 012	385 814	2 140 200	
okt	2011	1 754 386	17 632 627	353 793	2 108 178	4 248 378
apr	2012	1 754 386	15 878 241	321 771	2 076 157	
okt	2012	1 754 386	14 123 856	289 749	2 044 135	4 120 291
apr	2013	1 754 386	12 369 470	257 727	2 012 113	
okt	2013	1 754 386	10 615 085	225 706	1 980 091	3 992 204
apr	2014	1 754 386	8 860 699	193 684	1 948 070	
okt	2014	1 754 386	7 106 313	161 662	1 916 048	3 864 117
apr	2015	1 754 386	5 351 928	129 640	1 884 026	
okt	2015	1 754 386	3 597 542	97 619	1 852 004	3 736 030
apr	2016	1 754 386	1 843 157	65 597	1 819 983	
okt	2016	1 754 386	88 771	33 575	1 787 961	3 607 943
apr	2017	44 386	44 386	1 553	45 939	
okt	2017	44 386	0	777	45 162	91 101

**Hellerudtoppen Borettslag**

2006

2005

<b>Note 19</b>	<b>Kortsiktig gjeld:</b>		
	Leverandørgjeld	568 264	84 112
	Skyldig arberidsgiveravg.	12 592	5 788
	Andre forskudd	3 041	0
	Forskuddsbetalte leier	56 510	83 872
	Til gode ikke utbygde loft (etablerte lån - kostpris råloft)	620 000	700 000
	Innbet renter ikke utbygde loft	309 814	122 433
	Depositum, garasje + trimrom	40 100	40 930
	Skyldig feriepenge	89 266	41 011
	Påløpte renter	476 278	477 638
	Påløpte avdrag	0	910 020
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 175 865</b>	<b>2 465 804</b>

**Note 20 Egenkapital**

	Innskutt EK	Annen EK	Sum EK
Egenkapital pr 01.01.	19 600	25 243 791	25 263 391
Omarb. lig.bal IB		168 584	168 584
Andre endringer	0	0	0
Årets resultat		3 962 889	3 962 889
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>19 600</b>	<b>29 375 264</b>	<b>29 394 864</b>

I henhold til nye forskrifter om årsregnskap og årsberetning for borettslag

Omarbeidelse av IB skyldes aktiverte anleggsmidler/påkostning bygg fra 2004/2005. Vi har valgt å følge de anbefalte overgangsregler og aktivere store anskaffelser/påkostninger som er kostnadsført i regnskapet for 2004/2005. Beløpet som fremgår her er differansen mellom tidligere kostnadsført og de avskrivninger som skulle vært kostnadsført dersom det hadde blitt aktivert ved anskaffelsestidspunktet.

Påkostning bygg avskrives ikke.

# Hellerudtoppen Borettslag

## BUDSJETT 2007

Budsjettet for 2007 står i høyre tallkolonne på første side i driftsoversikten. Det er satt opp ut fra kjente endringer av avgifter og kapitalkostnader samt styrets vurdering av vedlikehold- og driftskostnader. Budsjettet vil gi et overskudd og en økning i disponible midler med 0,3 mill.kroner.

### Husleieinntekter

Inntektene er oppsatt ut fra nåværende leier på årsbasis.

### Lønninger og feriepenger

Posten dekker lønnsutgifter til vaktmester, innleid hjelp, sommervikar, vaskehjelp m.m.

### Styrehonorar

Honoraret er budsjettetert uendret til kr 195.000,-.

### Arbeidsgiveravgift

Det betales 14,1% arbeidsgiveravgift av all utbetalt lønn og styrehonorar.

### Andre personalkostnader

Under denne posten belastes kostnader til arbeidstøy og personforsikring.

### Forretningsførerhonorar

Dekker Forretningsførerhonorar til USBL.

### Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettetert ut i fra avtale med Noraudit.

### Andre honorarer og leiet hjelp

I hovedsak kostnader til arkitekt-, konsulent- og advokatbistand.

### Kontingenter

Beløpet utgjør beregnet kontingent til USBL med kr 175,- pr. andelseier.

### Forsikringspremie

Det er budsjettetert med en premie på kr 665.000,-.

### Energikostnader

Posten dekker lagets utgifter til strøm

### Kommunale avgifter

Posten dekker: vannavgift, avløpsavgift, renholdsavgift og feieavgift.

### Andre driftskostnader, eiendom

Dekker bl.a. innleid vaktjeneste, avgift på radio- og TV-anlegg, containerleie, kjøp av verktøy og driftskostnader traktor.

### Driftskostnader administrasjon

Her budsjetteres bl.a. kostnader til telefon, kontorrekvisita, porto og drift/vedlikehold av kontormaskiner.

## **Hellerudtoppen Borettslag**

### **Reparasjon og vedlikehold**

I tillegg til ordinært rep- og vedlikehold er det budsjettert med kr 50.000,- til nytt tak/belysning i Grendehuset.

### **Andre driftskostnader**

I tillegg til festeavgift dekker posten drift av Grendehuset, møter, kurs, fellesarrangementer og lignende.

### **Pantegjeldsrenter**

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår.

### **Endring husbanklån**

Avdrag er budsjettert i henhold til gjeldende lånevilkår.

### **Husleieregulering**

Med utgangspunkt i det fremlagte driftsbudsjett forventes det ingen endringer i husleie for resten av 2007.

Oslo 20. november 2006/21. mai 2007.

STYRET



## Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling.

Skriv leilighetsinnehavers navn og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn:.....

Leil.nr.:.....

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en med stemmerett for en andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd jfr. § 4 siste ledd møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten bes du vennligst bruke fullmakten nedenfor.

Klipp \_\_\_\_\_

### FULLMAKT

.....gis herved fullmakt til å møte for meg på generalforsamling i

Hellerudtoppen Borettslag, mandag 11. juni 2007.

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

Andelseiers navn:.....  
(bruk blokkbokstaver)

Oslo,.....  
(dato) (underskrift)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.