

Hellerudtoppen Borettslag

Til borettsliverne.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag.

Tid: Tirsdag 27. mai 2003 kl 19:00.

Sted: GRENDEHUSET.

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 møteleder
 - 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. Bruk av containere
 - 5.2. Borettslagets økonomi:
 - 1. Nøkternhet
 - 2. Husleie Barnehagen
 - 3. Styrehonorar
 - 5.3. Utbygging bakkeplan
- 6. **Valg**

Oslo, 22. april 2003
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN. **Se side 35.**

Hellerudtoppen Borettslag

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling 27. mai 2003.

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2002/2003 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning. Se side 19 og 20.

o

Sak 3: Arsoppgjøret

Driftsoversikt 2002, oversikt over eiendeler og gjeld pr. 31.12.2002 og budsjett for 2003, sammen med styrets kommentarer og revisors beretning følger vedlagt.

3.1. Forslag til vedtak

Driftsoversikten for 2002, som viser en økning i disponible midler på kr 12.590.623,- anbefales godkjent.

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

3.2. Budsjett for 2003 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. Bruk av containere

Fra Tom Jensen, Hellerudgrenda 107 B, er det kommet inn forslag om at ordningen med utsetting av containere i borettslaget vår og høst opphører.

Forslaget er gjengitt som vedlegg på påfølgende side.

Styret kommentar:

Dette er i utgangspunktet et godt forslag for å redusere kostnadene i borettslaget, men vi ser samtidig at det er et behov for å opprettholde tilbudet om containere 1 -2 ganger i året. Det blir stadig kastet spesialavfall og andre større gjenstander i søppelhusene, møbler o.l.

Dette gjør at vaktmester daglig må rydde i søppelhusene.

Vi antar at dette problemet vil øke ytterligere dersom vi ikke setter ut containere for denne type avfall og søppel.

Styret oppfordrer selvfølgelig alle til å benytte seg av gratis levering av søppel og annet avfall på Brobekk Gjenbruksstasjon.

Oppslag om hva som kan leveres hvor finnes i alle søppelhus.

Styrets forslag til vedtak:

Det innkomne forslag om opphør av bruk av containere tas ikke til følge.

Oslo 15/3-2003.

TIL HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG
V/ STYRET.

INNSTILLING OG FORSLAG TIL VEDTAK
PÅ GENERALFORSAMLINGEN ÅR 2003.

INNSTILLING:

Borettslaget setter ut containere for
"inkurant" søppel 2 ganger pr. år.
Tilsammen har dette kostet ca. 250' kroner
i tidsrommet 1998 til 2001.

Ved litt egeninnsats kan dette leveres
omkostningsfritt på BRØBENK GJENBRUKS-
STASJON av den enkelte beboer.

FORSLAG TIL VEDTAK

Ordringen med utsetting av containere
oppheves.

M.V.H.
Som Jensen
H. GR. 107 B.

Hellerudtoppen Borettslag

5.2. Økonomi borettslaget

Fra James Baum, Hellerudgrenda 65 B, er det kommet inn tre forslag for å redusere utgiftene i laget.

Forslagene er gjengitt som vedlegg på påfølgende sider.

5.2.1. Nøkternhet

Forslagsstiller ber om at styret skal vedta og følge et nøkternt budsjett. Dette bl. a. ved å redusere aktivitetsnivå, nedsette tempo på investeringer og fokusere på kjerneoppgavene. I tillegg bes det om at driftsoversikten og budsjett skal sendes ut sammen med varsel om årets Generalforsamling i god tid før frist for å melde saker går ut.

Styrets kommentar:

Styret ser små muligheter for å redusere kostnadene siden hovedtyngden av driftsutgiftene er knyttet til faste avgifter i tillegg til ordinær drift og vedlikehold. Styret jobber kontinuerlig med å se på muligheter for å redusere kostnadene, men må samtidig sørge for at laget har en sunn økonomi og en tilstrekkelig likviditetsreserve.

Å fastsette husleien i laget er en av styrets primær oppgaver og er således ingen sak for lagets generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak:

Det innkomne forslag tas ikke til følge.

5.2.2. Husleie Barnehagen

Forslagsstiller ber om at husleien til barnehagen oppreguleres til markedsleie.

Styrets kommentar:

Lokalenes størrelse bestemmer/regulerer antall barn i barnehagen. Foreldrebetalingen ligger på nivå med andre private barnehager. En økning i husleien til "markedsleie" vil gjøre at barnehagen ikke lenger vil kunne drives. Dagens leie reguleres årlig i forhold til endring i konsumprisindeksen.

Styrets forslag til vedtak:

Det innkomne forslag tas ikke til følge.

5.2.3. Styrehonorar

Forslagsstiller ber om at styrehonoraret 2003 blir redusert da arbeidet med utbedring av takene og utbygging av loft er overstått.

Styrets kommentar:

Honoraret som skal fastsettes på årets Generalforsamling dekker perioden mai 2002 til mai 2003 og således ikke året 2003. Hovedtyngden av byggarbeidene pågikk fram til årsskiftet. I etterkant er arbeidene med isolering o.l. samt elektriker og trappesnekker pågått og er enda ikke endelig avsluttet.

Selv om arbeidsmengden er blitt noe redusert mener styret at honoraret bør opprettholdes.

Styrets forslag til vedtak:

Det innkomne forslag tas ikke til følge.

James Baum
Hellerudgrenda 65B

Styret
Hellerudtoppen Borettslag

Oslo, 17.3.2003

1 Saker til behandling i Generalforsamlingen 2003

Jeg ber om at følgende saker tas til behandling i Generalforsamlingen 2003.

1.1 Økonomi i Borettslaget

Husleien ble øket av styret ifjor med 5%. Begrunnelsen var bl.a. dårligere økonomi i borettslaget samt kommende økninger i utgifter pga. husbanklånet. Meldingen om denne økningen kom etter fristen for å melde saker til Generalforsamlingen 2002 hadde gått ut, men før selve generalforsamlingen.

Jeg synes at det er uheldig for demokratiet i borettslaget at styret ikke tok opp husleieøkningen som en sak på generalforsamlingen.

For min del betydde dette en husleieendring fra kr 3750/mnd. til kr 3932/mnd, som er en økning i mine utgifter på kr 2184/år.

Ved dårligere økonomi er det to valg: øke inntekter eller kutte kostnader.

Jeg savner at styret har sett etter den andre muligheten. Jeg fremmer her flere forslag for å bedre borettslagets økonomi slik at husleien kan reduseres (eller i det minste holdes nede).

1.1.1 Forslag til vedtak: Nøkternhet

Styret bes om å vedta og følge et nøkternt budsjett. Økonomistyringen i borettslaget skal ha fokus på å redusere kostnader ved å

- Redusere aktivitetsnivå
- Nedsette tempo på investeringer
- Fokuserer på kjerneoppgavene til borettslaget

For å gi generalforsamlingen bedre kontrollmuligheter skal driftsoversikten og budsjett i fremtiden sendes ut sammen med varsel om årets Generalforsamling i god tid før frist for å melde saker går ut.

1.2 Barnehagen

Husleie fra barnehagen har blitt nevnt ved flere generalforsamlinger uten at det har ført til endringer (meg bekjent). Barneforeldre er allerede sterkt subsidiert over skatteseddelen og barnehagedrift er en oppgave som ligger utenfor borettslagets kjernevirksomhet og formål, jfr. vedtektene §1.

Husleie fra barnehagen er ført opp i note 1 i driftsoversikten fra ifjor som "Barnehagen + lagerlokale" kr 30.720. Dette oppfatter jeg som sterkt subsidiert

husleie (det er vesentlig mindre enn det JEG betaler i husleie til borettslaget, og jeg har måttet kjøpe min leilighet/andel i tillegg!).

Om markedsleie for barnehagen f.eks. er kr10.000/mnd vil dette tiltaket alene kunne spare omlag 1% av de 5% vår husleie ble øket med ifjor. (Med forbehold om at jeg i skrivende stund kun har driftsoversikten for 2001 tilgjengelig, ref. forslag til vedtak over).

1.2.1 Forslag til vedtak: Husleie barnehagen

Barnehagens husleie oppreguleres omgående til markedsleie. Barnehagens husleie skal fremover følge markedsleie med årlig justering.

1.3 Styrehonorar

Jeg ber om at dette forslaget behandles sammen med tilsvarende sak "4. Eventuelt godtgjørelse til styret og revisor" jfr. vedtektenes §11.

Styrets honorar ble ifjor øket fra kr 140.000 til kr 185.000 etter vedtak i generalforsamlingen bl.a. begrunnet i mye arbeid for styret ifbm. tak/loftsutbygging. I budsjettet for 2002 som ble sendt med innkallingen skulle den økes til kr150.000.

Loftsutbyggingen er overstått, og jeg har foreslått redusert aktivitet i borettslaget for å bedre økonomien. Begge forhold burde bety mindre arbeid for styret, med redusert behov for godtgjørelse.

1.3.1 Forslag til vedtak: Justering styrehonorar

Styrets honorar justeres til kr 150.000 for 2003.

Oslo, 17.3.2003

James Baum

Hellerudtoppen Borettslag

5.3. Utbygging bakkeplan

I reguleringsplanen som ble vedtatt av bystyret høsten 1999 er det lagt inn diverse tilbygg på "bakkeplan". Dette ble tatt med i reguleringsøknaden bl.a. fordi at styret ville gi andelseiere uten loft en utbyggingsmulighet.

Saken ble sist behandlet på ordinær generalforsamling i 2000 med følgende vedtak:

"Styret gis fullmakt til å planlegge og tilrettelegge for senere utbygging på bakkeplan som beskrevet i sakspapirene til årets generalforsamling. Saken fremmes senere som utbyggingssak for Generalforsamlingen."

I reguleringsøknaden er utbyggingen beskrevet slik:

Tilbygg på terreng:

Det gis adgang til oppføring av mindre tilbygg på bakkeplan. Totalt gis det adgang til 121 stk. tilbygg med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA)=1.067,2 m². Det er utarbeidet standardiserte typeløsninger for tilbyggene tilpasset bygningens arkitektur og dimensjonering. Plasseringen er vurdert bl.a. ut fra hensynet til topografi, utearealer, grunnforhold, avstand til nabo, lys og utsikt, tilgjengelighet, samt forhold til brannkrav og gjeldende byggelinjer. Tilbygg og tak-konstruksjoner bygger 190 cm ut fra dagens veggliv, nye balkonger bygger 230 cm ut fra veggliv.

Tilbyggene kan grupperes i følgende hovedtyper. Det vedlegges diverse plan- og fasadetegninger som viser de ulike utbyggingsalternativene:

- 1. Utbygging på inngangsside.**
180 cm tak over inngang. 500 cm tak eller balkong over inngangsfasade, eller 500 cm tak med utvidelse av kjøkken 190 * 340 cm. Dette gjelder bare rekkehus over to/tre plan med inngang i 1. etasje. **Se vedlegg 1.**
- 2. Utvidelse av kjøkken.**
Mindre utvidelser av 3-roms leiligheter, 190 * 250 cm inntil utebod i 1. etasje.
Se vedlegg 1 og 2.
- 3. Utbygging på hagesiden.**
Mulighet for utvidelse av stue, 190 * 400 cm, samt bygging av ny balkong. Utbygger må i tillegg til egne kostnader også dekke kostnader til overliggende leiligheters nye balkonger dersom disse ikke ønsker å bygge ut sin stue.
I tillegg kan stue bygges ut med 160 * 400 cm på leiligheter som ikke har balkong.
For hus 9 og 13 stilles det krav om rekkefølgebestemmelse på grunna av husets orientering. Utbygging av stuer skjer nordfra for at ikke naboens utbygg skal skygge for boligen på nordsiden.
Se vedlegg 3 og 4. Vedlegg 7 viser utbygging fra gavlfasade.
- 3. Utbygging på gavler.**
Dette gjelder utbygg på 300 * 365 cm i underetasjen for husene 4, 5, 9, 16, 21, 22 og 29.
Se vedlegg 3.
- 5. Utvidelse av kjøkken under svalganger.**
Gjelder 4-roms leiligheter med leilighet over. **Se vedlegg 5 og 6.**

Det er vanskelig å estimere kostnader, bl.a. på grunn av tilgjengelighet til de aktuelle byggestedene. (Grunnarbeider, transport av materialer o.l.)

Hellerudtoppen Borettslag

5.3. Utbygging bakkeplan - forts.

Det er viktig å presisere at alle kostnader dekkes av den enkelte utbygger. D.v.s. ingen felles finansiering slik som tilfellet har vært ved utbygging av loft.

I tillegg til byggekostnader skal det betales et "gebyr" til borettslaget som dekker forarbeider, byggetillatelse, tegninger o.l. Anslagsvis mellom 5 og 15.000,- kroner.

Det vil bli utarbeidet kontrakter som skal inngås mellom den enkelte utbygger og borettslaget.

Tilbyggene legger ikke beslag på fellesarealer. Det er lagt vekt på at hver bolig skal opprettholde et tilstrekkelig uteareal etter eventuell utbygging på bakkeplan. Enkelte boliger har fra før så begrensede utearealer at en utbygging på bakken ikke er tilrådd.

Vedlagte kart viser plassering av aktuelle tilbygg. (Markert med sorte felter.) **Se vedlegg 8.**

Reguleringsplanen inneholder visse reservearealer slik at det er mulig å justere ovennevnte hvis det skulle vise seg at enkelte tilbygg er uteglemt. I tillegg tas det forbehold om at avmerkede utbyggingsmuligheter er korrekte.

Styret ber om generalforsamlingens samtykke i at utbyggingen kan iverksettes for den enkelte utbygger.

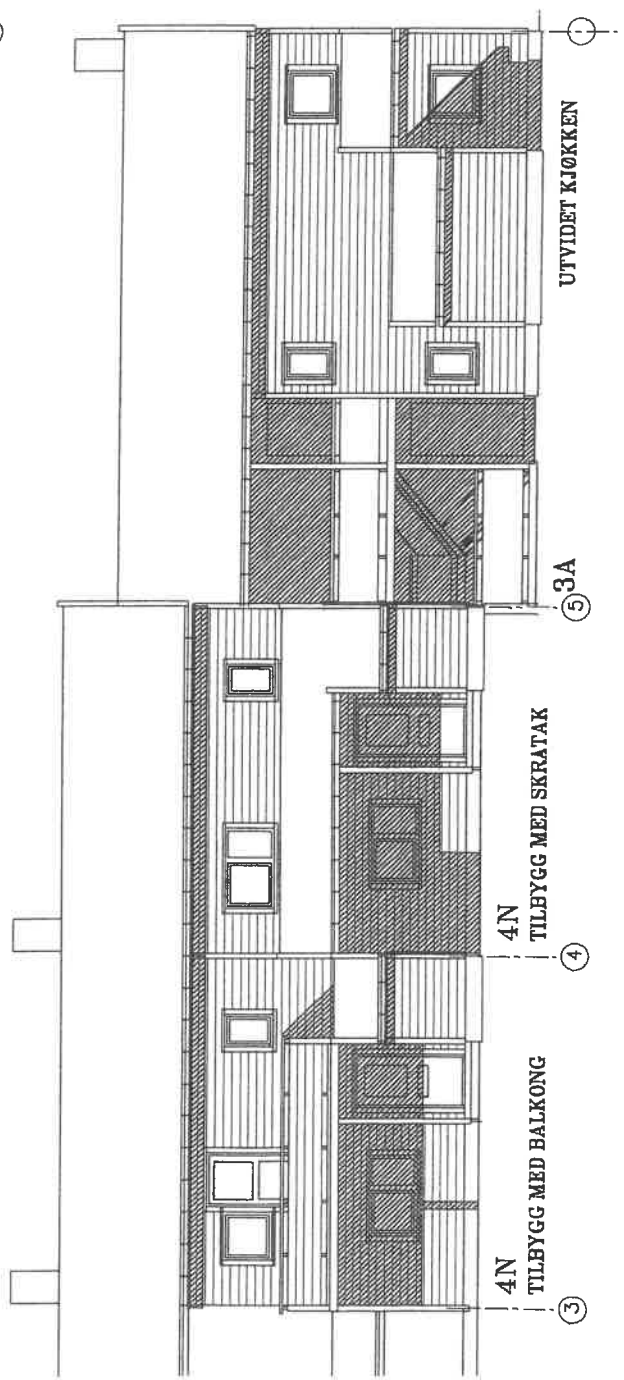
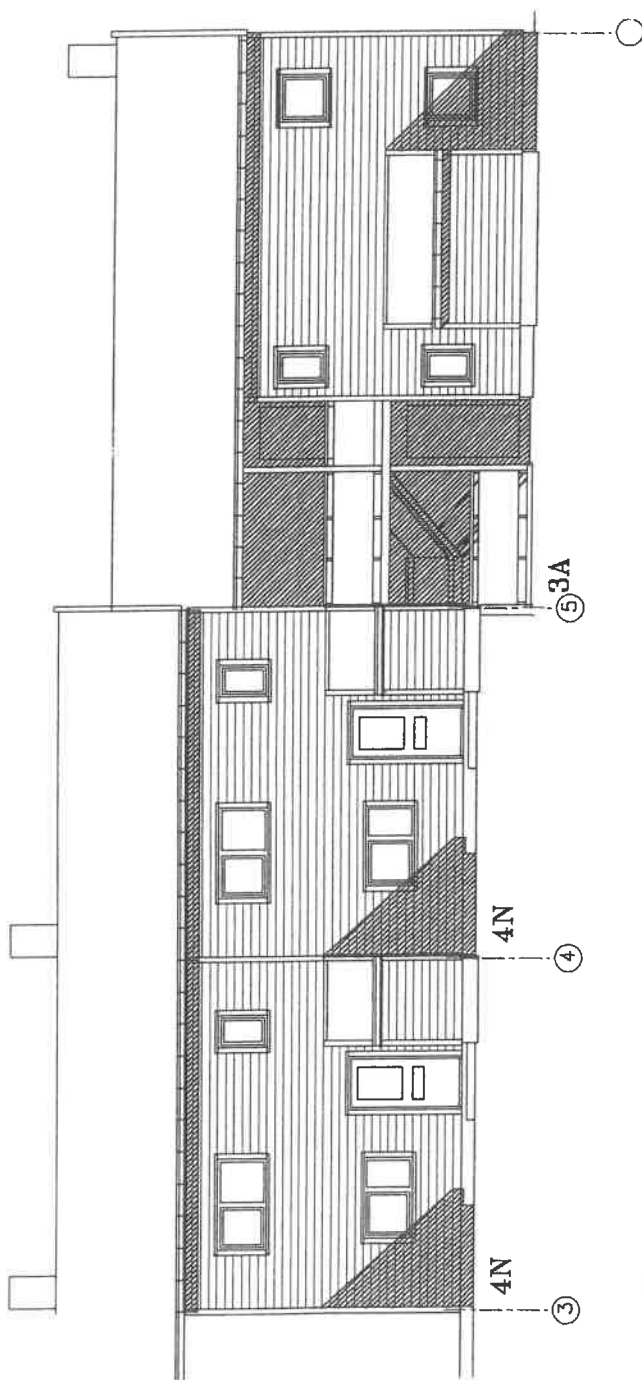
Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å iverksette utbygging på bakkeplan som beskrevet *innkallingen* ovenfor.

Sak 6: Valg

Valgkomitèens innstilling blir lagt fra på generalforsamlingen.

- 6.1. Valg av styreleder
- 6.2. Valg av ett medlem til styret
- 6.3. Valg av inntil fem varamedlemmer
- 6.4. Valg av to medlemmer til valgkomitèen
- 6.5. Valg av to medlemmer til Grendehuskomitè



Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Sign.	Dato

Prosjekt		HELLERUDTOPPEN BRL		
Tegningen gjelder	Dato	18.03.03.		
HUS 7	Målestokk	1:50		
Fasade mot nord	Måleenhet	mmm		
Tilbygg på terreng	Tegnet	GL		
Prosjekterende		Kontrollert		
GUNNAR LINDERUD				
SVALBERGET ANS				
MARTIN SEFS VE 15 T: 61 25 85 88				
2609 LILLOMVIKEN N: 90 12 19 57				
Prosjekt nr.	Lb.	Mod.	Rev.	
457	HELLFASA	HUS-Y	07.34.4N	

TEGNINGEN GJELDER:

- HUS 2, nr. 13
- HUS 5, nr. 53
- HUS 8, nr. 73
- HUS 9, nr. 63
- HUS 12, nr. 28
- HUS 16, nr. 83

UTEN UTVIDELSE AV KJØKKEN:

- HUS 4, nr. 25
- HUS 15, nr. 74
- HUS 23, nr. 86
- HUS 24, nr. 90

KUN UTVIDELSE AV KJØKKEN:

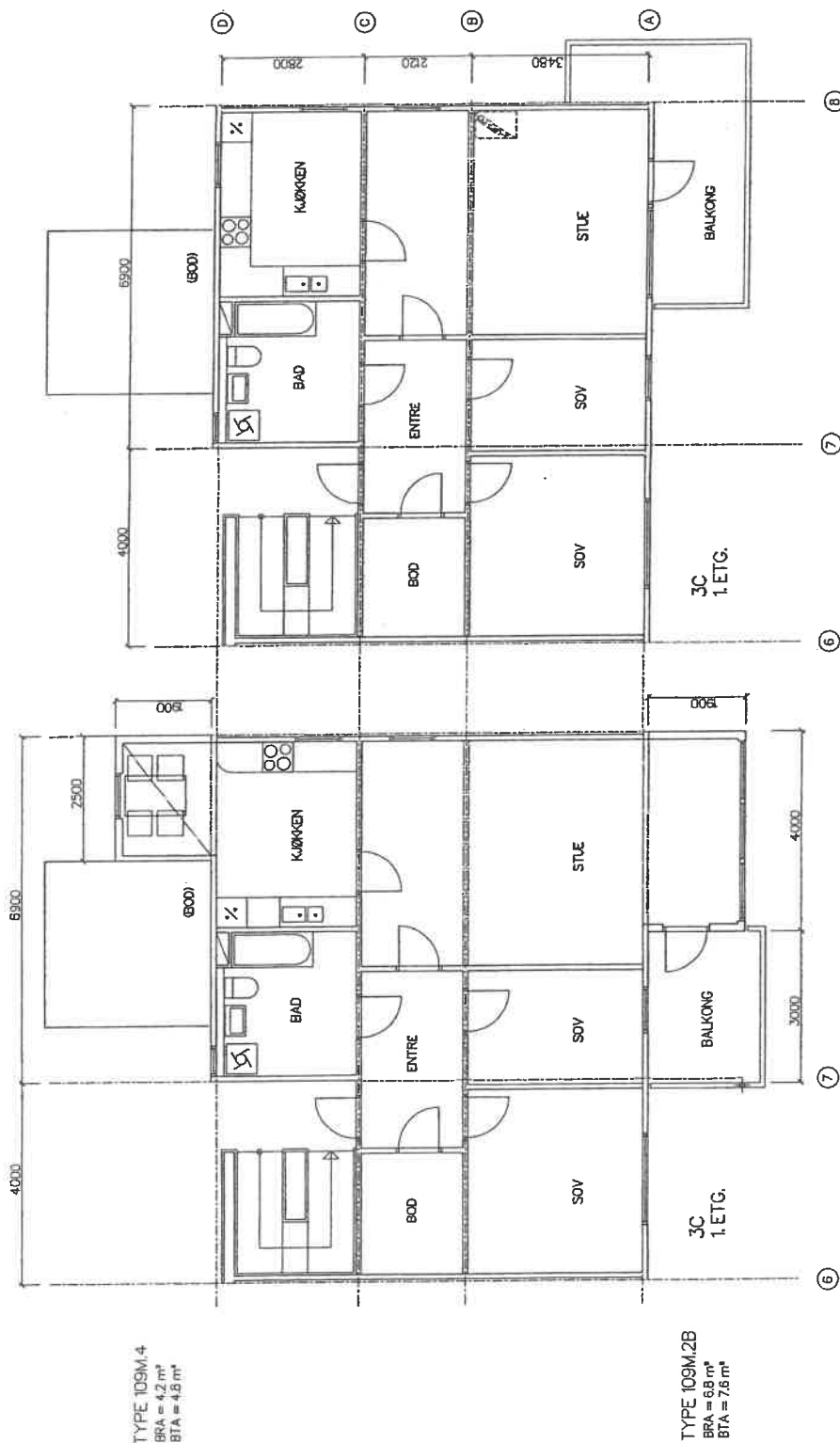
- HUS 20, nr. 91

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Sign.	Dato

Prosjekt

HELLERUDTOPPEN BRL

Tegningens gjelder		Dato	29.04.97
HUS 2		Målestokk	1:100
TYPE 3C		Måleenhet	MM
Prosjekterende		Tegnet	GL
ARCHIUS arkitekter as		Kontrollert	
Prestekelli 75c N-0354 OSLO Tlf: 22 60395 Fax: 22 38851		Tegning nr.	02.113C
Prosjekt nr.	Lib.	Mod.	Rev.
457	HELLERUD	HUS2-3C	

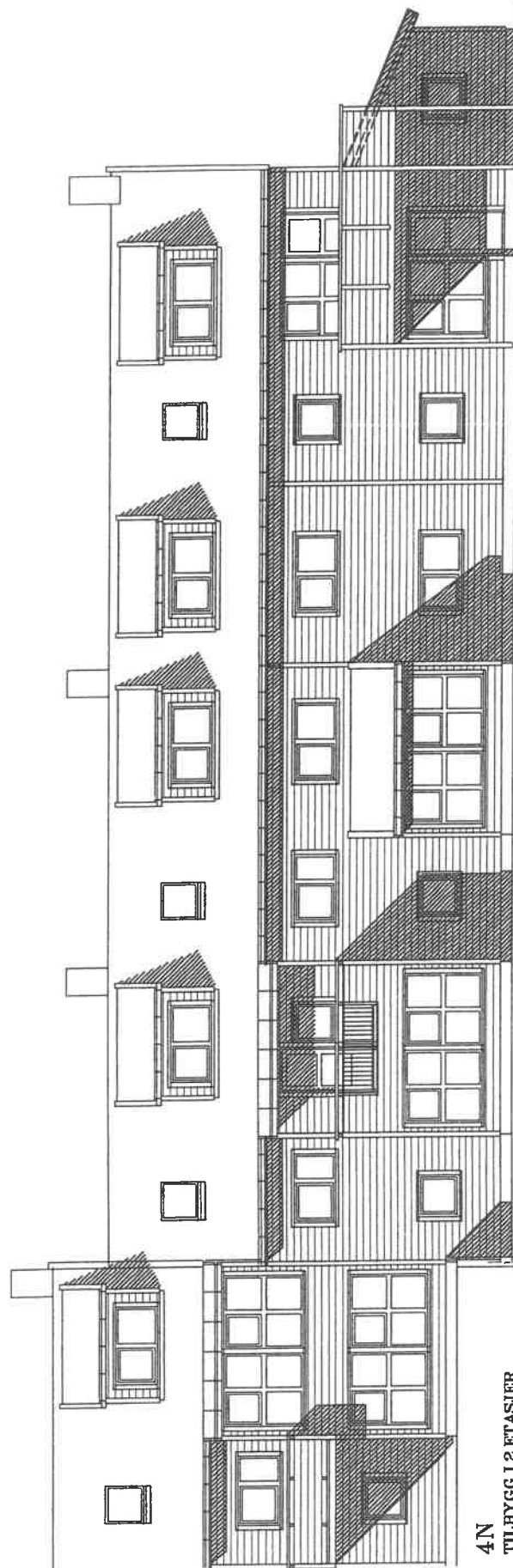


TYPE 109M.4
BRA = 42 m²
BTA = 43 m²

TYPE 109M.2B
BRA = 68 m²
BTA = 73 m²

MED TILBYGG

DAGENS PLAN



3C
TILBYGG PÅ GAVL

4N
TILBYGG M. SKRÅTAK

4N
TILBYGG M. BALKONG

4N
TILBYGG I 2 ETASJER

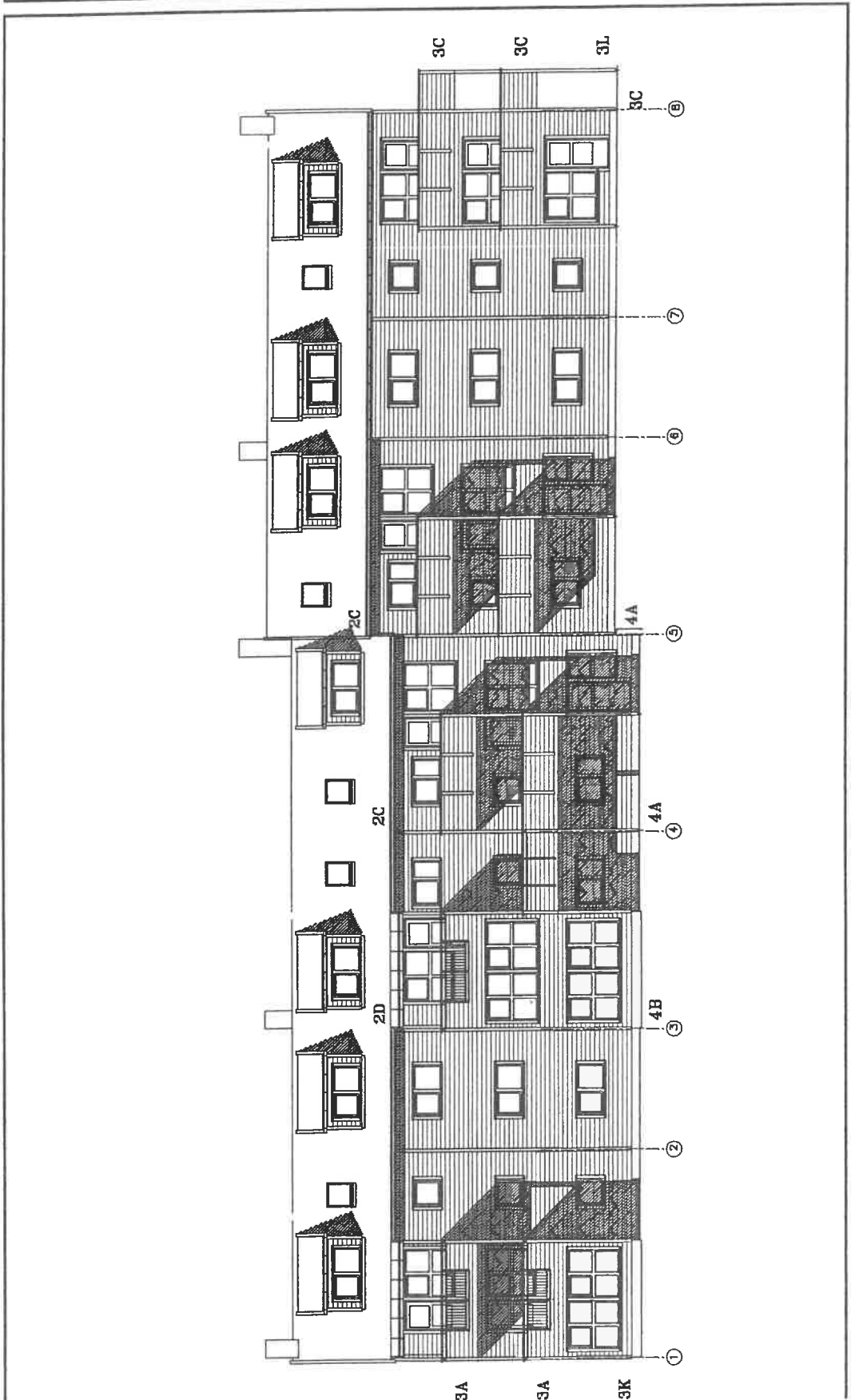
4N
2. ETG.

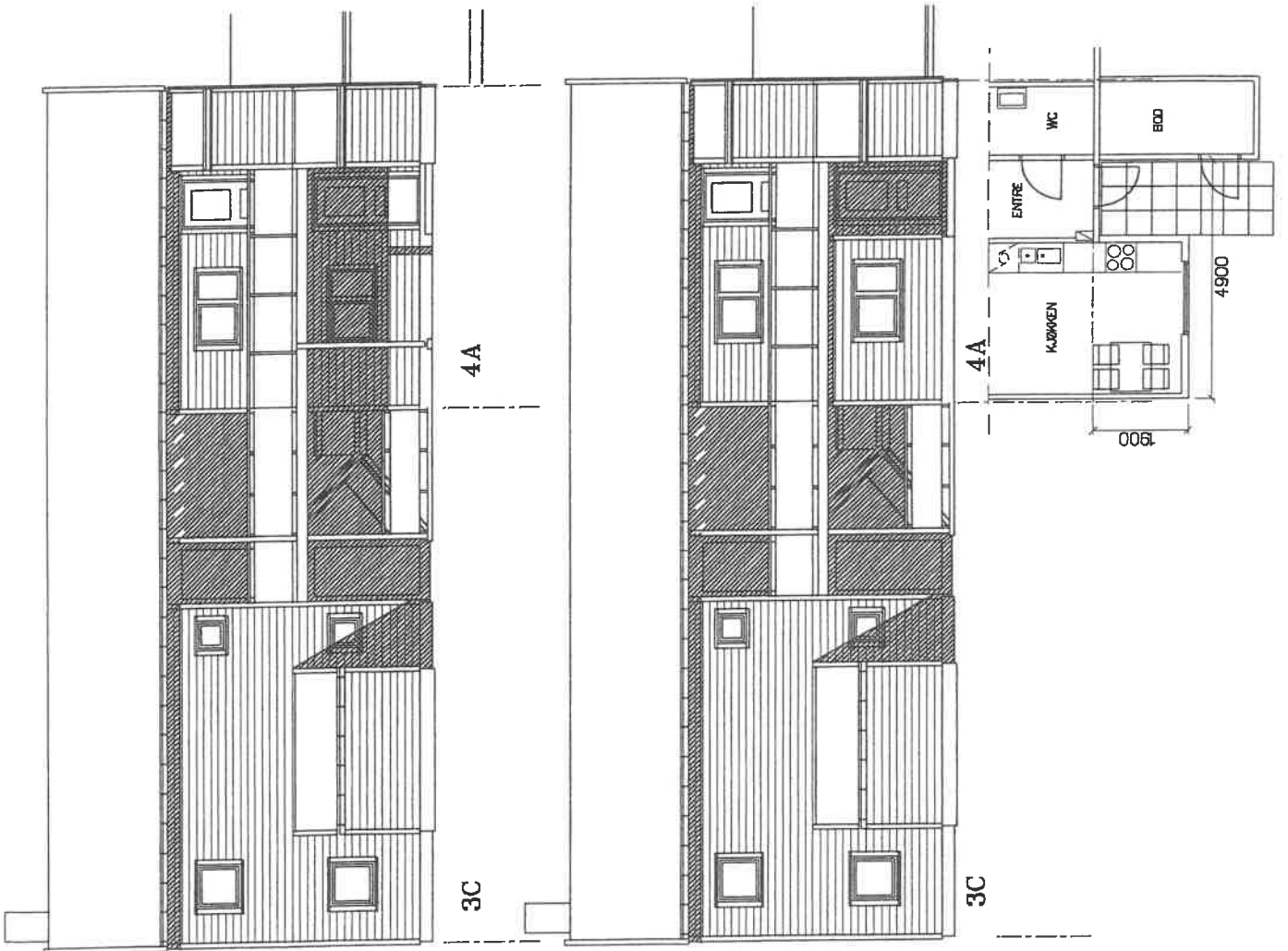
4N
2. ETG.

4N
1. ETG.
BRA = 6,5 m²
BTA = 7,2 m²

HUS 5, m. TILBYGG
1:100 – 18.03.03.
GUNNAR LINDERUD
SVARTEKT MMAL
HARTIN SEFSVOLD S
2609 LILLESAMNER N. 8072 79 57

Prosjekt	143/841 - HELLERUDTOPPEN BRL		
Dato	24.04.03.		
Skala	1:100		
Prosjektleder	HUS 8		
Byggherrens navn	FASADFE VEST m. tilbygg		
Byggherrens adresse	GUNNAR LINDERUD SÅRBERGVEI 1A MARTINSEFS VEG 15 2009 LILLOMMER		
Byggherrens telefon	T: 41 23 82 89 A: 40 12 82 57		
Byggherrens e-post	HUS@HUS-102.NO		
Byggherrens referanse	457		
Byggherrens referanse	08.33.33A		



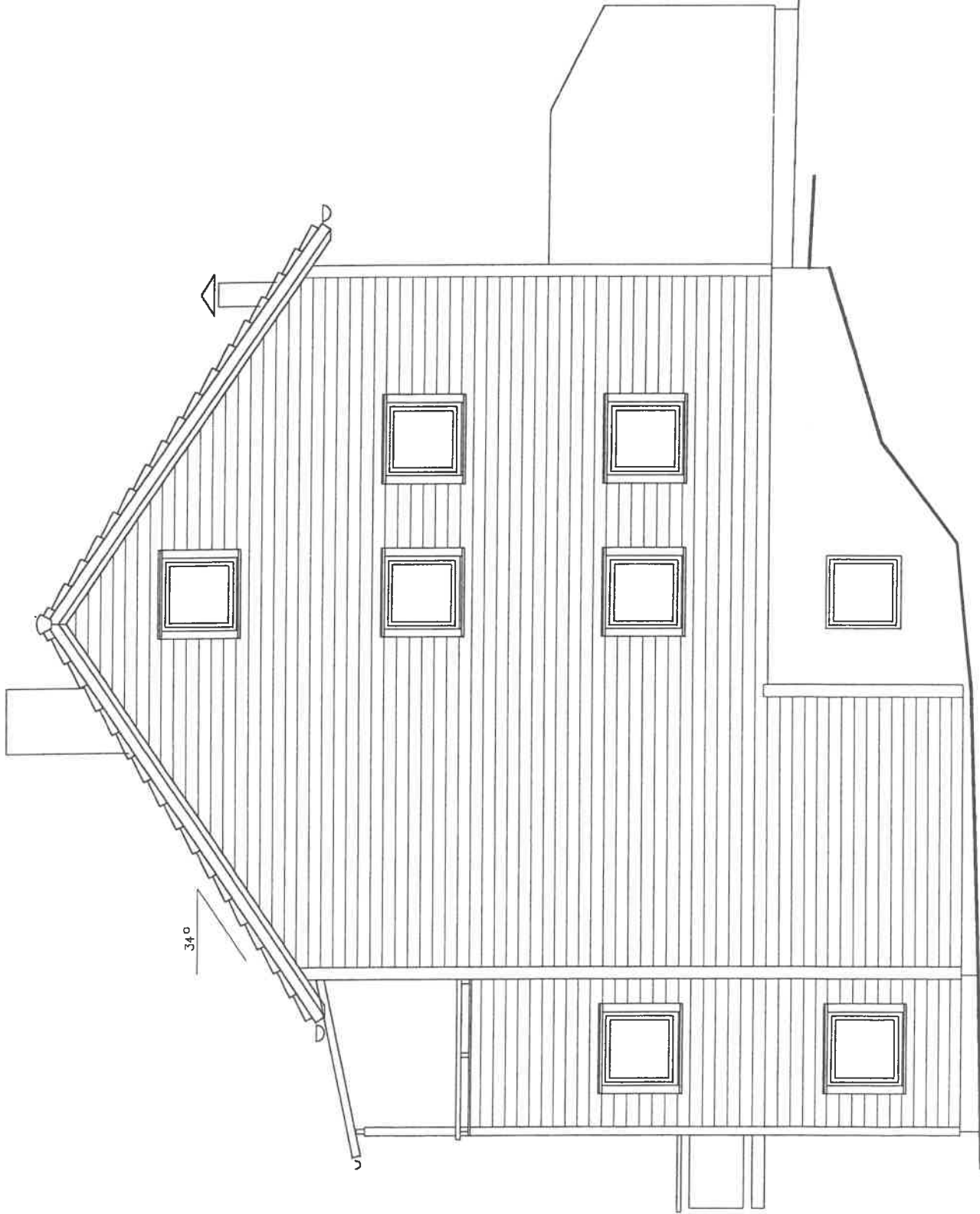


Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Sjefn.	Dato

Prosjekt

HELLERUDTOPPEN BRL

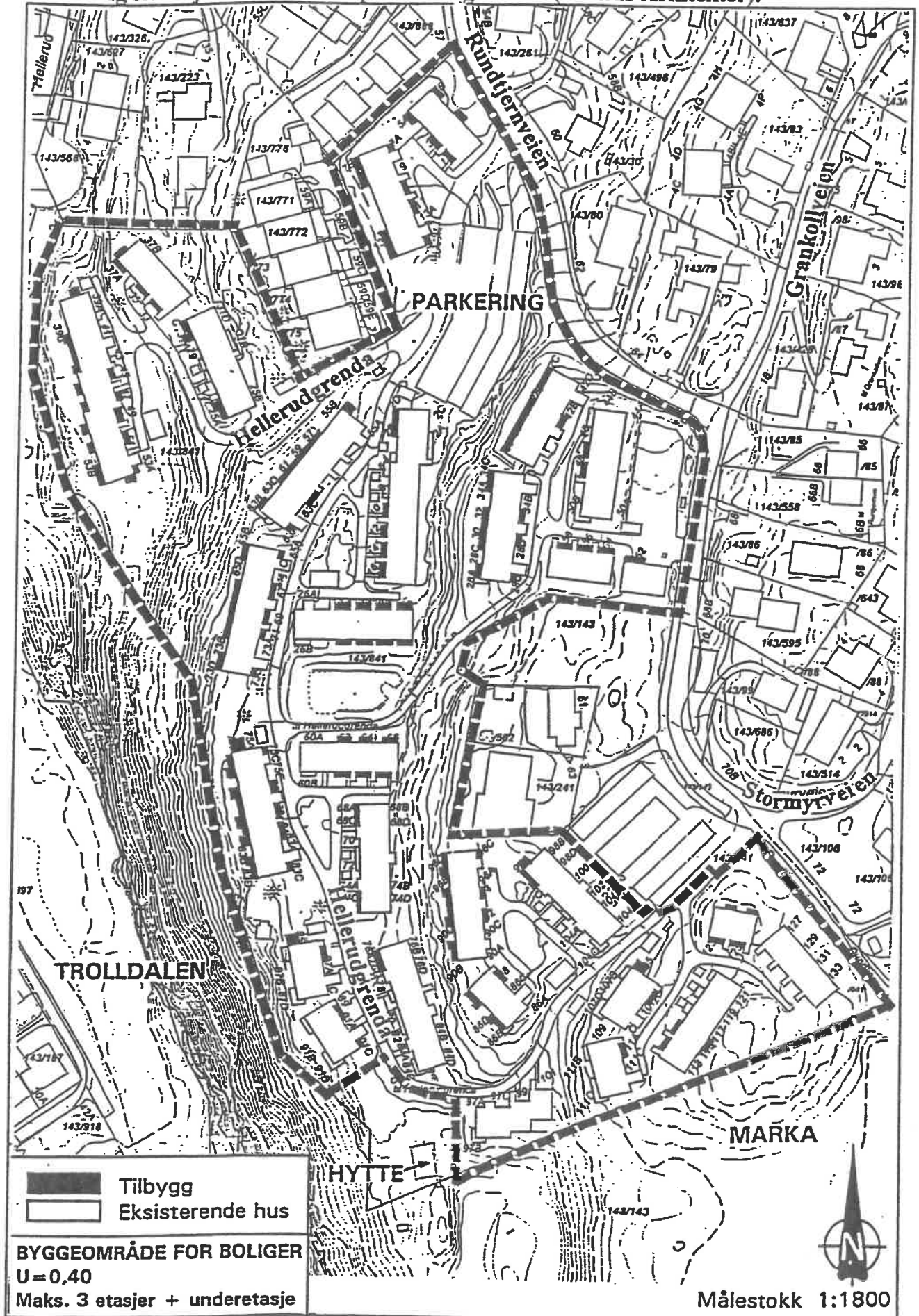
Tegningen gjelder	Date	18.03.03.
HUS 9	Måsstokk	1:50
Fasade mot øst	Årsklasse	m/m
Tilbygg under svalgang	Tegnet	GL
Prosjektarende	Kontrolleret	
GUNNAR LINDERUD SVILARTEKNT ANSAL MARTIN SEIPS Vei 15 T: 61 25 85 88 2608 LILLEHAMMER AL 80 12 19 57	L.D.	HELLFASA
Prosjekt nr.	Mod.	HUS1-V
457	Rev.	09.31.4A



Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Sign.	Data

Prosjekt		HELLERUDTOPPEN BRL		Date		16.03.03.	
		INBYGGING AV BALKONG		Målestokk		1:50	
Tegningen gjelder		HUS 8		Måleenhet		mm	
		ENDEGAVL m. tilbygg		Tegnet		GL	
Prosjektleder		GUNNAR LINDERUD		Kontrollert			
		SVILARROTT ANNA					
		MARTIN SEFS VEI 15 T: 61 25 85 88					
		2608 LILLEHAMMER N: 90 12 39 57					
Prosjekt nr.		457		Lb.		HELLFASA	
				Mod.		HUSGAVL	
				Tegning nr.		A-133	
				Rev.			

Fremtidig situasjon i henhold til planforslaget Alt.1 (Archus Arkitekter):



Hellerudtoppen Borettslag

ÅRSMELDING 2002 - 2003

Styrets sammensetning i driftsåret 2002 - 2003 har vært:

Faste medlemmer:

Torstein H. Samstad, leder
Terje Rusten, nestleder
Jan Erik Skogly, forsikringskontakt
Åsta Bjerkestrand, sekretær/styremedlem
Kari Helset, sekretær/styremedlem

Varamedlemmer:

Halvar Bjørgum (til 01.12.02)
Doru Dumitrescu
James Ø. Baum
André Solstrand
Ove Torpe

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Driftsoversikten for 2002 viser en økning i disponible midler på 12,6 mill. kroner. I denne økningen er det inkludert 17,8 mill. kroner tilført fra eget prosjektrengskap for utbygging av loft.

For ordinær drift viser driftsoversikten en reduksjon i disponible midler på kr 5.163.961,- mot en budsjettert reduksjon på 6,3 mill. kroner. Avviket skyldes i hovedsak høyere renteinntekter, høyere lønnskostnader (malerarbeider) og at noe av kostnadene til utbedring av takene vil bli kostnadsført i 2003.

Styret foreslår at disponible midler pr 31.12.2002 overføres til framtidig drift.

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

Det har i driftsåret 2002-2003 vært avholdt 24 styremøter, møter med vaktmester, tunkontaktene og grendehuskomiteen. I tillegg er det avholdt byggemøte hver 14. dag.

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelse til styrets medlemmer:

Annen lønn:

Torstein H Samstad	kr 860,-
Jan Erik Skogly	kr 5.404,-. Utbetalt når møter avholdt på dagtid.

Innberetningspliktige personalkostnader:

Torstein H Samstad	kr 4.288,-. Fri mobiltelefon.
--------------------	-------------------------------

Utbygging av loft og utbedring av tak.

Utbygging av tak og loft er ferdigstilt og det er mottatt midlertidig brukstillatelse fra kommunale myndigheter. Ferdigattest forventes i nær fremtid fra de samme myndigheter.

Når denne er mottatt vil byggelånene i Sparebankkreditt bli konvertert til lån i Husbanken.

Utbedring av takene vil totalt beløpe seg til kr 10.931.455,- mot en budsjettert kostnad på 11,0 mill. kroner. I tillegg er det byttet panel på en del vegger for totalt kr 270.563,-.

Demontering av gamle takrenner/beslag og montering av nye er utført av vaktmester.

Malerarbeider.

I forbindelse med byggearbeidene ble borettslaget malt to strøk. Totale kostnader til dette beløper seg til ca 0,6 mill. kroner inkludert lønn og materialer. I forhold til å sette bort maling av laget som eget prosjekt har vi spart anslagsvis ca. 3 mill. kroner.

Forsikring.

Som det fremgår av driftsoversikten vil premien øke fra kr 350.000,- i 2002 til kr 600.000,- i 2003, en økning på ca 70%. I kroner utgjør økningen godt over halvparten av effekten av husleieøkningen som ble gjennomført fra 01.07.2002.

Årsaken til premieøkningen er i hovedsak knyttet til lagets uforholdsmessige store antall vannskader. Årsaken til disse skadene er i svært mange tilfeller lekkasje fra gamle varmtvannsberedere. Styret vil derfor på det sterkeste anbefale at beboerne bytter ut sine gamle beredere. Med en egenandel på kr 6.000,- pr skade vil ikke merkostnaden ved å bytte bereder før eventuell lekkasje oppstår bli særlig stor, anslagsvis kr 3. - 4.000,-.

Larsen-tomta.

De nye eierne av Larsen-tomta har startet byggeprosessen. Den er forventet å pågå i ca 1 år. I tillegg til at tomten blir bebygget med to tomannsboliger vil det bli bygget garasje for fire biler ved innkjøringen til tun 8 (ved siden av sandsiloen) og avsatt ytterligere fire plasser for parkering utendørs.

Styret er i dialog med eier for å inngå avtale for å ivareta begge parter interesse når det gjelder bl.a. brøyting, søppel o.l. Utsiktsområdet mellom Larsen-tomta og tun 6 vil høyst sannsynlig bli opparbeidet i fellesskap for felles benyttelse.

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. I perioden har vi også hatt to vaktmesterassistenter, Marianne Strand og Mohammed Junaid Waheed. Deres primær oppgave har vært knyttet til malearbeidene.

Ytre miljø.

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

Kurs for tillitsvalgte.

USBL arrangerte i oktober 2002 seminar for tillitsvalgte. Tre av våre tillitsvalgte og vaktmester deltok på seminaret.

Omsetning av leiligheter.

Det ble i 2002 omsatt i alt 15 leiligheter, fordelt på 7 "to-roms", 6 "tre-roms" og 2 "fire-roms". Av disse var det 5 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 2002 gjennomført et arrangement i forbindelse med tenning av julegrana. Styret vil også benytte anledningen til å takke Barnehagen for arrangementet 17. mai. Det årlige forballarrangementet på balløkkka ble gjennomført i samarbeid med tunkontaktene. Styret ser helt klart betydningen av slike fellesarrangement og håper at disse vil fortsette og kanskje utvides med andre typer arrangement.

Oslo 22.april 2003

Torstein H. Samstad

Terje Rusten

Åsta Bjerkestrand

Kari Helset

Jan Erik Skogly

Til generalforsamlingen i

Borettslaget Hellerudtoppen

Revisjonsberetning for 2002

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hellerudtoppen for regnskapsåret 2002, som viser en økning i disponible midler på kr.12.590.625. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til kravene i revisorloven og lov om borettslag.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonskikk i Norge. God revisjonskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlige feilinformasjon. Revisjonen omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonskikk omfatter revisjonen også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. 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 uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31.desember 2002 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapskikk i Norge
- styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at vår revisjon ikke omfatter informasjon om fordelingen mellom ordinær drift og utbygging av loft, men kun totalt spesifisert eiendeler og gjeld pr. 31.12.2002 og total driftsoversikt for 2002.

Oslo, 22. april 2003
ERNST & YOUNG AS



Thorbjørn Sneve
statsautorisert revisor

Hellerudtoppen Borettslag

DRIFTSOVERSIKT

Note nr	2002 ord drift	2002 utbygg loft	2002 totalt	2001 ord drift	2001 utbygg loft	2001 totalt	budsjett	
							2002 ord drift	2003 ord drift
DRIFTSINNTEKTER								
1	9.009.106	575.492	9.584.598	8.808.936	3.036	8.811.972	9.021	9.226
	281.304		281.304	281.664		281.664	281	281
2	59.850	222.279	282.129	88.044	98.400	186.444	30	30
3	633.329	118.815	752.144	663.170	16.198	679.368	300	100
	699.025		699.025			0	700	0
4	2.188.397	26.380.188	28.568.585	47.191	2.162.828	2.210.019	2.157	38
	12.871.011	27.296.774	40.167.785	9.889.005	2.280.462	12.169.467	12.489	9.675
SUM DRIFTSINNTEKTER								
DRIFTSKOSTNADER								
5	764.680		764.680	217.385		217.385	360	380
	4.288		4.288	2.813		2.813	0	3
	185.000		185.000	140.000		140.000	150	185
	134.889		134.889	72.657		72.657	72	80
	4.306		4.306	6.200		6.200	8	8
	9.424		9.424	8.330		8.330	8	10
	152.078		152.078	151.158		151.158	160	160
6	443.850		443.850	503.786		503.786	490	275
	29.400		29.400	29.600		29.600	30	30
	348.660		348.660	277.669		277.669	300	600
	129.899		129.899	110.509		110.509	120	200
	218.877		218.877	219.044		219.044	210	220
	117.900		117.900	117.902		117.902	125	120
	177.298		177.298	177.130		177.130	180	180
	11.272		11.272	10.705		10.705	10	12
	480.798		480.798	480.798		480.798	481	481
	0		0	161.253		161.253	0	100
7	386.836		386.836	417.557		417.557	365	385
8	52.060		52.060	88.079		88.079	60	60
9	8.835.555	21.938.062	30.773.637	1.789.400	2.126.929	3.916.329	10.275	1.770

Hellerudtoppen Borettslag

DRIFTSOVERSIKT

Note nr	2002		2001		2001		2002		2003	
	ord drift	utbygg loft	totalt	ord drift	utbygg loft	totalt	ord drift	ord drift	ord drift	
Andre kostnader	260.140	2.460	262.600	30.196		30.196	70		70	
Finanskost	2.819.762	601.648	3.421.410	2.966.393	12.793	2.979.186	2.863	2.700	2.700	
SUM DRIFTSKOSTNADER	15.566.972	22.542.190	38.109.162	7.978.564	2.139.722	10.118.286	16.337	8.029	8.029	
Resultat før finansielle inn- og utb.	-2.695.961	4.754.584	2.058.623	1.910.441	140.740	2.051.181	-3.848	1.646	1.646	
Endring husbanken	2.468.000		2.468.000	2.468.000		2.468.000	2.468	2.468	2.468	
Endring bygge lån	-13.000.000	-13.000.000	-13.000.000		-1.500.000	-1.500.000				
Endring langsiktige fordr.	2.468.000	-13.000.000	-10.532.000	2.468.000	-1.500.000	968.000	2.468	2.468	2.468	
Endring disponible midler	-5.163.961	17.754.584	12.590.623	-557.559	1.640.740	1.083.181	-6.316	-822	-822	

Hellerudtoppen Borettslag

SPESIFISERTE EIENDELER OG GJELD

	Note nr	31.12.2002 ord drift	31.12.2002 utbygg loft	31.12.2002 totalt	31.12.2001 ord drift	31.12.2001 utbygg loft	31.12.2001 totalt
KORTSIKTIGE BELØP							
Kasse og bankinnskudd	12	2.791.204	1.060.894	3.852.098	8.169.871	1.801.104	9.970.975
Restanse leieinntekter	13	104.535		104.535	77.135		77.135
Debitorer	14	20.771		20.771	20.005		20.005
Innestående i USBL		1.480.374		1.480.374	1.027.555		1.027.555
Kortsiktige fordringer	15	27.142	19.755.000	19.782.142	37.897	450.000	487.897
Leiligheter i eget eie	16	0		0	417.365		417.365
SUM OMLØPSMIDLER		4.424.026	20.815.894	25.239.920	9.749.828	2.251.104	12.000.932
KORTSIKTIG GJELD							
Forskuddsbetalte leier		20.972		20.972	26.235		26.235
Kreditorer		112.113	599.296	711.409	496.180	599.090	1.095.270
Påløpte renter		687.327	96.451	783.778	725.242	11.275	736.517
Andre påløpte kostnader	17	195.727		195.727	0		0
Deposittum		25.877		25.877	41.377		41.377
Annen kortsiktig gjeld	18	0	810.000	810.000	0		0
Ikke forfalte avdrag	21	617.000		617.000	617.000		617.000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1.659.016	1.505.747	3.164.763	1.906.034	610.365	2.516.399
DISPONIBLE MIDLER	19	2.765.010	19.310.147	22.075.157	7.843.794	1.640.739	9.484.533
LANGSIKTIGE POSTER							
ANLEGGSMIDLER							
Maskiner og utstyr	20	460.094		460.094	460.094	0	460.094
Boligeiendom		102.445.738		102.445.738	102.445.738	0	102.445.738
SUM ANLEGGSMIDLER		102.905.832	0	102.905.832	102.905.832	0	102.905.832
LANGSIKTIG GJELD							
Pantelån - Husbanken	21	47.697.000		47.697.000	50.165.000	0	50.165.000
Byggelån - Sparebankkreditt		0	14.500.000	14.500.000	0	1.500.000	1.500.000
SUM LANGSIKTIG GJELD		47.697.000	14.500.000	62.197.000	50.165.000	1.500.000	51.665.000
INNSKUDDSKAPITAL	22	41.121.000	0	41.121.000	41.121.000	0	41.121.000
ANDELSKAPITAL		19.600	0	19.600	19.600	0	19.600
LIGNINGSVERDI - EIENDOM	23	48.212.512	0	48.212.512	48.212.512	0	48.212.512
PANTESTILLELSER	24	89.435.000	14.500.000	103.935.000	91.903.000	1.500.000	93.403.000

Oslo, 31.12.2002/22.04.2003



Torstein H. Samstad



Jens Veiteberg
forvaltningsdirektør, Boligbyggelaget USBL



Terje Rusten



Asta Bjerkestrand



Jan Erik Skogly



Kari Helset

HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG

Prosjektrekningskap utbygging av loft

DRIFTSINNEKTER	tom 2001 av ord drift	tom 2001 utbygg loft	tom 2001 TOTALT	2002 av ord drift	2002 utbygg loft	tom 2002 TOTALT	Budsjett 2003	TOTALT pr 31.12.2003
Innbet. av utbyggere	0	2.012.828	2.012.828		26.530.188	28.543.016	150.000	28.693.016
Innbet tidl. utl av brl	0	150.000	150.000	2.159.752	-150.000	2.159.752	0	2.159.752
Innbet renter betjen lån ikke utb	0	98.400	98.400		222.279	320.679	435.000	755.679
Innbet renter betjen lån utbygde	0	3.036	3.036		575.492	578.528	900.000	1.478.528
Renteinntekter bank	0	14.542	14.542		118.228	132.770	50.000	182.770
Andre renteinntekter	0	1.656	1.656		587	2.243	0	2.243
SUM INNEKTER	0	2.280.462	2.280.462	2.159.752	27.296.774	31.736.988	1.535.000	33.271.988
DRIFTSKOSTNADER								
Kommunale avgifter:								
Rammesøknad	255.409	0	255.409	0	0	255.409	0	255.409
Igangsettningstillatelse	161.253	0	161.253	0	0	161.253	0	161.253
Honorarer:								
Arkitekttegninger Archus	274.475	0	274.475			274.475	0	274.475
Rammesøknad Archus	697.410		697.410			697.410	0	697.410
Detailprosjektering Archus	148.300		148.300			148.300	0	148.300
Prosjekt/byggeledelse OPAK	81.550		81.550	243.220		324.770	25.000	349.770
Gjennomføring Archus	86.800		86.800	23.175		109.975	0	109.975
Prosjektadm. Archus	93.255		93.255			93.255	0	93.255
Diverse - statiske ber./befaringer	48.484		48.484	14.508		62.992	0	62.992
Sum gebyrer/honorarer:	1.846.936	0	1.846.936	280.903	0	2.127.839	25.000	2.152.839
Byggekostnader		2.126.929	2.126.929		21.938.082	24.065.011	3.850.000	27.915.011
Rentekostnader byggelån		11.275	11.275		590.148	601.423	1.335.000	1.936.423
Etableringskostnad bygge lån		1.500	1.500		11.500	13.000	4.500	17.500
Gebyr bank		18	18		2.460	2.478	0	2.478
SUM DRIFTSKOSTNADER	1.846.936	2.139.722	3.986.658	280.903	22.542.190	26.809.751	5.214.500	32.024.251
Resultat	-1.846.936	140.740	-1.706.196	1.878.849	4.754.584	4.927.237	-3.679.500	1.247.737

HELLERUDTOPPEN BORETTSLAG**SPESIFISERTE EIENDELER OG GJELD**

	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003
KORTSIKTIGE BELØP			Budsjett
Kasse og bank	1.801.104	1.060.894	2.053.500
Kortsiktige fordringer utbygde loft	450.000	6.210.000	6.210.000
Kortsiktige fordringer ikke utbygde loft	0	13.545.000	13.005.000
SUM OMLØPSMIDLER	2.251.104	20.815.894	21.268.500
KORTSIKTIG GJELD			
Kreditorer	599.090	599.296	0
Påløpte renter	11.275	96.451	0
Annen kortsiktig gjeld	0	810.000	810.000
SUM KORTSIKTIG GJELD	610.365	1.505.747	810.000
Sum omløpsmidler/kortsiktig gjeld	1.640.739	19.310.147	20.458.500
LANGSIKTIG GJELD			
Byggelån Sparebankkreditt	1.500.000	14.500.000	19.215.000
SUM LANGSIKTIG GJELD	1.500.000	14.500.000	19.215.000

Hellerudtoppen Borettslag

NOTER TIL DRIFTSOVERSIKTEN 2002	2002	2001	2000
Note 1 Husleieinntekter			
Ordinære husleieinntekter	8.973.804	8.754.912	8.754.912
Barnehagen + lagerlokale	33.660	30.720	30.720
Merleie ved utleie	1.642	23.304	24.504
* Innbet. for betjening av lån utb. loft	575.492	3.036	0
Sum husleieinntekter	9.584.598	8.811.972	8.810.136
Note 2 Andre leieinntekter			
Utleie grendehus	24.300	32.450	33.400
Inngått på tidligere avskrevet leie	0	20.500	13.594
* Innbet. for betjening av lån ikke utb. loft	222.279	98.400	0
Leieinntekter trimrom	26.400	34.800	24.650
Div leieinntekter	9.150	294	1.662
Sum andre leieinntekter	282.129	186.444	73.306
Note 3 Renteinntekter			
Renteinntekter av bankinnskudd	333.883	627.292	594.992
* Renteinntekter av bankinnskudd - loft	118.228	14.542	0
Renteinntekter i mellomregning USBL	38.686	30.643	34.158
Renteinntekter husleie	7.418	5.235	4.381
* Rentegodtgj. tidl. utlagt av brl.	252.248		
Andre renteinntekter	1.681	0	639
* Andre renteinntekter - loft	0	1.656	0
Sum renteinntekter	752.144	679.368	634.170
Note 4 Andre driftsinntekter			
* Innbet av loftsutbyggere	26.530.188	2.012.828	0
* Innbet til dekning av tidligere utlegg	2.009.752	150.000	0
Vaskeriinntekter	3.930	3.890	6.940
Tilskudd fra USBL's Bomiljøfond	0	0	50.000
Tilskudd fra Oslo Kommune	0	0	200.000
Ikke utbet egenandel garasjesikring	0	0	25.020
Salg av vindusglass	900	20.000	8.391
Annonseinntekter	0	0	9.000
Diverse, ref. skader og utlegg	0	0	17.603
Åpnere o.l garasjeanleggene	11.375	6.750	0
Salg maling	9.000	9.551	7.750
Salg postkasser	300	150	2.550
Innmeld trimrom	900	2.600	5.000
Inntekter solseng	2.240	4.250	3.930
Sum andre driftsinntekter	28.568.585	2.210.019	336.184
Note 5 Lønnskostnader			
Lønn til fast ansatte	256.168	242.092	235.788
Annen lønn/ekstrahjelp	341.373	83.730	59.057
Overtid	93.971	10.662	24.230
Påløpte feriepenger	78.782	38.818	28.683
Refusjon sykepenger	-5.614	-157.917	0
Sum lønnskostnader	764.680	217.385	347.758

Hellerudtoppen Borettslag

	2002	2001	2000
Note 6 Andre honorarer			
* Loftsutbygging	280.903	381.939	773.850
Utbedring tak	146.579	72.150	0
Juridisk bistand	0	22.964	44.030
Planarbied "Larsen-tomta"	0	5.064	29.264
Andre utbyggingsalternativer	0	2.976	0
Ombygging/utbedring garasje	0	0	121.472
Balløkka	0	0	4.720
Andre honorarer	16.368	18.693	14.782
Sum andre honorarer	443.850	503.786	988.118
Note 7 Andre driftskostnader eiendom			
Renhold	15.876	15.318	14.670
Renholdsmidler innkjøp	3.351	5.713	1.250
Skadedyrutryddelse/inspeksjon	8.928	0	0
Innleid vaktjeneste	0	54.209	0
Snøbrøyting/sandstrøing	11.257	77.588	2.701
Containerleie	65.381	60.531	95.367
Avgift for radio- og TV-anlegg	181.999	151.593	152.934
Driftskostnader/re. og vedlikehold traktor	51.728	10.084	21.198
Kjøp verktoy/driftsmidler	30.566	19.478	5.524
Innkjøp lyspærer/lysrør o.l.	0	0	3.577
Anskaffelser diverse	16.432	21.167	180.494
Andre driftskostnader eiendom	1.318	1.876	7.946
Sum andre driftskostnader eiendom	386.836	417.557	485.661
Note 8 Driftskostnader administrasjon			
Kontormaskiner	7.900	2.423	0
Programvare	0	25.441	0
Kontorekvisita/møbler	6.417	10.264	8.740
Trykksaker	0	1.195	0
Porto	879	3.687	5.024
Bilgodtgjørelse	0	1.290	2.665
Parkering/Reisekost/Taxi	1.443	978	737
Møtekostnader	2.449	6.841	3.986
Telefon	14.396	11.809	13.321
Kopiering	12.777	23.852	20.721
Andre driftskostnader administrasjon	5.799	300	2.195
Sum driftskostnader administrasjon	52.060	88.080	57.389

Hellerudtoppen Borettslag

Note 9 Reparasjoner og vedlikehold			
Malararbeid	109.842	53.320	13.734
Snekkerarbeid	120.788	71.286	49.210
Betong/grunnarbeider		37.635	0
Glassarbeider		19.435	3.219
Gartnerarbeid (grøntanlegg)	20.784	16.750	42.216
Materialer o.l.	3.577	5.751	24.794
Vaskerianlegg	1.889	714	1.452
Blikkenslagerarbeid	98.167	9.950	625.170
Garasjeporter	29.430	28.227	869.221
Veier/parkeringsanlegg	31.957	0	1.065.897
Skadedyrtryddelse		0	9.840
Takarbeider	8.193.378	1.480.178	0
Håndverkerarbeid forøvrig/fasader	202.969	0	15.200
* Håndverkerarbeid - loft	21.938.082	2.131.691	0
Rørleggerarbeid	11.662	46.967	42.163
Elektrikerarbeid	11.112	14.425	107.680
Sports- og lekeplasser		0	423.642
Sum reparasjoner og vedlikehold	30.773.637	3.916.329	3.293.438
Note 10 Andre kostnader			
Kurs for styrerepresentanter	18.400	0	19.800
Gaver	5.115	7.571	2.637
Betalingskostnader	3.751	1.158	1.321
Kostn. v/fellesarr. i BRL	11.185	9.670	10.185
Innkjøp fritidsmateriell	0	1.344	5.359
Skattekostnad gevinst salg egen leilighet	195.727	0	0
Husleietap/tomgangsleie	9.146	0	0
Diverse kostnader	19.276	10.454	17.793
Sum andre kostnader	262.600	30.197	57.095
Note 11 Finanskostnader			
Pantegjeldsrenter Husbanken	2.818.102	2.965.434	3.034.763
* Pantegjeldsrenter byggelån	590.148	11.275	0
* Andre gebyrer	12.220	2.220	1.039
Rentekostnader depositum	940	257	702
Sum finanskostnader	3.421.410	2.979.186	3.036.504
Note 12 Kasse og bankinnskudd			
Håndkasse	3.000	3.000	3.000
DnB - driftskonto	26.207	3.479	11.979
Storebrand Bank - høyrente	2.311.376	7.741.792	8.704.583
BN Bank - høyrente	450.621	421.600	393.257
* Storebrand Bank - høyrente loft	446.436	1.701.942	0
* Storebrand Bank - drift loft	614.458	99.162	0
Sum kasse og bankinnskudd	3.852.098	9.970.975	9.112.819
Note 13 Restanse leieinntekter			
Totale restanser	104.535	77.135	68.114
herav:			
> 10000 < 30000	13.231	39.537	0
> 5000 < 10000	37.048	10.180	21.843
> 2500 > 5000	46.056	16.824	35.932
< 2500	3.181	3.957	3.762
løpende inkasso	5.019	6.637	6.577

Hellerudtoppen Borettslag

Note 14 Debitorer			
Gjelder diverse fordringer	20.771	20.005	29.378
Note 15 Kortsiktige fordringer			
Forskudd lønn	450	0	0
Forskudd forsikringsaker	26.692	37.897	57.345
* Etablerte lån loftsutbygging	19.755.000	450.000	0
Sum kortsiktige fordringer	19.782.142	487.897	57.345

Note 16 Leiligheter i eget eie			
Bokført verdi av leilighet nr 201, solgt i mars 2002	0	417.365	65.000

Laget eier i tillegg 5 garasjeplasser, som på sikt kan selges til de andelseiere som i dag ikke har fast garasjeplass tilknyttet leiligheten. Plassene står ikke oppført med noen bokført verdi.

Note 17 Andre påløpte kostnader			
Skatt på gevinst ved salg av leilighet nr 201. Se note 16.	195.727	0	0

Note 18 Annen kortsiktig gjeld			
* Til gode ikke utbygde loft. Etablert lån - kostpris råloft	810.000	0	0

Note 19 Disponible midler			
Borettslaget økonomiske situasjon er tilfredsstillende.			

Note 20 Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr: Anskaffelseskostnad traktor m/utstyrkjøpt i 1995.			

Boligeiendom

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

Skattetakst

Skattetakst for eiendommen er kr 39.639.000,-.

Tomt

Borettslaget fester tomt av Oslo kommune. Tomtens areal er ca 46.000 m², gnr 143, bnr 841. Festetid er 80 år fra 17.10.1984.

Forsikring

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

Hellerudtoppen Borettslag

Note 21 Langsiktig gjeld

	Opprinnelig gjeld	Avdrag bokført tidl. år	Avdrag bokført 2002	Langsiktig gjeld 31.12.2002	Avdrag 2002	Rentefot 01.01.2003
1. Husbanken	57.000.000	10.830.000	2.280.000	43.890.000	2.280.000	5,5/7,6
2. Husbanken	4.700.000	705.000	188.000	3.807.000	188.000	7,6
3. Sparebankkreditt - lof	14.500.000	0	0	14.500.000	0	8,5
Sum langsiktig gjeld				62.197.000		
I tillegg ikke forfalte avdrag				617.000		

Vilkår for lagets lån

- Lån til oppføring fra 1985. Det er betalt avdrag fra 1. termin i 1995 etter følgende plan:
2% avdrag av opprinnelig lånesaldo i fem år
4% avdrag de neste 6 år og 6% avdrag de siste 11 år
- Lån til oppføring fra 1986. Det er betalt avdrag fra 1. termin 1986 etter samme plan som for lån 1.
- Byggelån etablert i 2001. Det er utbetalt ytterligere 13 mill. kroner i 2002.
Konverteres til Husbanken når utbygging av loft er ferdigstilt og ferdigattest er mottatt.
Løper fra konverteringsdato med fem års avdragsfrihet.

Rentefot pr 01.01.2003.	43.890.000	5,5% (Fast rente i fem år fra 01.01.1999)	
	3.807.000	7,6% (Flytende 3-mndrs. rente)	6,3% fra 01.07.2003
	14.500.000	8,5% (Flytende 3-mndrs. rente)	7,0% fra 24.03.2003

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

Hellerudtoppen Borettslag

Nedbetalingsplan lån i Husbanken - Opprinnelig restgjeld: kr 61.700.000-

	Pr. 01.01.2003	Rentesats
Restgjeld lån med fast rente :	44 460 000	5,50 %
Restgjeld lån med flytende rent	3 854 000	7,60 %

<i>Tidspunkt:</i>	<i>Avdrag:</i>	<i>Ny restgjeld:</i>	<i>Renter:</i>	<i>Pr. termin:</i>	<i>Totalt pr. år:</i>
apr 1995	570 000	61 130 000	2 313 750	2 883 750	
okt 1995	570 000	60 560 000	2 292 375	2 862 375	5 746 125
apr 1996	617 000	59 943 000	2 271 000	2 888 000	
okt 1996	617 000	59 326 000	1 963 133	2 580 133	5 468 133
apr 1997	617 000	58 709 000	1 527 645	2 144 645	
okt 1997	617 000	58 092 000	1 262 244	1 879 244	4 023 888
apr 1998	617 000	57 475 000	1 161 840	1 778 840	
okt 1998	617 000	56 858 000	1 192 606	1 809 606	3 588 446
apr 1999	617 000	56 241 000	1 435 665	2 052 665	
okt 1999	617 000	55 624 000	1 574 577	2 191 577	4 244 242
apr 2000	1 187 000	54 437 000	1 558 749	2 745 749	
okt 2000	1 187 000	53 250 000	1 512 110	2 699 110	5 444 859
apr 2001	1 234 000	52 016 000	1 500 075	2 734 075	
okt 2001	1 234 000	50 782 000	1 485 692	2 719 692	5 453 767
apr 2002	1 234 000	49 548 000	1 449 064	2 683 064	
okt 2002	1 234 000	48 314 000	1 412 502	2 646 502	5 329 566
apr 2003	1 234 000	47 080 000	1 380 068	2 614 068	
okt 2003	1 234 000	45 846 000	1 336 220	2 570 220	5 184 288
apr 2004	1 234 000	44 612 000	1 298 654	2 532 654	
okt 2004	1 234 000	43 378 000	1 254 078	2 488 078	5 020 732
apr 2005	1 234 000	42 144 000	1 219 407	2 453 407	
okt 2005	1 234 000	40 910 000	1 184 916	2 418 916	4 872 323
apr 2006	1 804 000	39 106 000	1 150 065	2 954 065	
okt 2006	1 804 000	37 302 000	1 099 539	2 903 539	5 857 604
apr 2007	1 851 000	35 451 000	1 049 013	2 900 013	
okt 2007	1 851 000	33 600 000	997 007	2 848 007	5 748 020
apr 2008	1 851 000	31 749 000	945 000	2 796 000	
okt 2008	1 851 000	29 898 000	892 994	2 743 994	5 539 994
apr 2009	1 851 000	28 047 000	840 987	2 691 987	
okt 2009	1 851 000	26 196 000	788 981	2 639 981	5 331 968
apr 2010	1 851 000	24 345 000	736 974	2 587 974	
okt 2010	1 851 000	22 494 000	684 968	2 535 968	5 123 942
apr 2011	1 851 000	20 643 000	632 961	2 483 961	
okt 2011	1 851 000	18 792 000	580 955	2 431 955	4 915 916
apr 2012	1 851 000	16 941 000	528 948	2 379 948	
okt 2012	1 851 000	15 090 000	476 942	2 327 942	4 707 890
apr 2013	1 851 000	13 239 000	424 935	2 275 935	
okt 2013	1 851 000	11 388 000	372 929	2 223 929	4 499 864
apr 2014	1 851 000	9 537 000	320 922	2 171 922	
okt 2014	1 851 000	7 686 000	268 916	2 119 916	4 291 838
apr 2015	1 851 000	5 835 000	216 909	2 067 909	
okt 2015	1 851 000	3 984 000	164 185	2 015 903	4 083 812
apr 2016	1 851 000	2 133 000	112 896	1 963 896	
okt 2016	1 851 000	282 000	60 890	1 911 890	3 875 786
apr 2017	141 000	141 000	8 883	149 883	
okt 2017	141 000	0	4 442	145 442	295 325

Hellerudtoppen Borettslag

Note 22 Leilighetsopplysninger

Andelenes størrelse er kr 100,- for samtlige leilighetstyper.

Antall leiligheter	Antall rom	Husleie pr 01.01.03	Sum husleie pr. mnd.	Andel langsiktig gjeld	Sum langsiktig gjeld	Andel ligningsverdi	Formuesverdi
1	3	4.587	4.587	310.582	310.582	260.366	119.214
1	4	4.957	4.957	333.719	333.719	283.652	129.871
1	4	6.495	6.495	498.738	498.738	283.652	129.871
2	2	3.449	6.898	239.726	479.452	188.745	86.418
2	4	4.957	9.914	333.619	667.238	283.652	129.871
3	3	4.137	12.411	257.582	772.746	260.366	119.214
9	3	4.280	38.520	291.468	2.623.212	241.044	110.373
8	2	3.449	27.592	239.727	1.917.816	188.745	86.418
10	4	4.957	49.570	333.620	3.336.200	283.652	129.871
22	4	6.495	142.890	498.768	10.972.896	283.652	129.871
12	2	4.987	59.844	404.875	4.858.500	188.745	86.418
18	2	2.999	53.982	186.726	3.361.068	188.745	86.418
18	3	6.433	115.794	522.675	9.408.150	241.044	110.373
34	4	4.507	153.238	280.619	9.541.046	283.652	129.871
55	3	3.830	210.650	238.467	13.115.685	241.044	110.373
196			897.342				
			766.058				
			92.584				
			38.700				

Husleiene er uten fyring og varmt vann.

I andel langsiktig gjeld er ikke den kortsiktige delen av langsiktig gjeld tatt med.

Note 23 Ligningsverdi eiendom

Boligselskapets ligningsverdi, kr 48.212.512,-, er som følge av vedtak i Stortinget uendret i forhold til i fjor

Ligningsmessig fordeling

Renteinntekter/utgifter, disponible midler, gjeld og ligningsverdi fordeles ut på hver enkelt andelseier til bruk i de respektives personlige selvangivelse.

Hver enkelts andel av selskapets husleie brukes som fordelingsnøkkel.

Note 24 Pantstillelser

Borettsinnskuddet er en del av selskapets pantstillelser.

Hellerudtoppen Borettslag

BUDSJETT 2003.

Budsjettet for 2003 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 gir en reduksjon i disponible midler med 0,8 mill. kroner.

Husleieinntekter

Inntektene er oppsatt ut fra nåværende leier på årsbasis.

Lønninger og feriepenger.

Posten dekker lønnsutgifter til vaktmester, sommervikarer, vaskehjelp m.m.

Innberetningspliktige personalkostnader.

Gjelder bl.a. telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer.

Styrehonorar.

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i tidligere års bevilgede honorar.

Arbeidsgiveravgift, pensjonskostnader

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

Andre personalkostnader.

Under denne posten belastes kostnader til arbeidstøy og personforsikring.

Revisjonshonorar.

Revisjonshonoraret er budsjettert ih.h.t. gjeldende avtale med Ernst & Young. Løpende avtale kan justeres fra 01.07.03. og det er budsjettert med en økning på 3%.

Forretningsførerhonorar.

Forretningsførerhonoraret er budsjettert ih.h.t. gjeldende kontrakt.

Andre honorarer.

Her er det budsjettert rest av honorarer til utbedring av tak og utbygging av loft. I tillegg er det budsjettert honorarer i forbindelse med utbygging på bakkeplan.

Kontingenter.

Beløpet utgjør beregnet kontigent til USBL med kr 150,- pr. andelseier.

Forsikringspremie.

Det er budsjettert med en premie på kr 650.000,-. Se forøvrig kommentar i styrets årsmelding.

Energikostnader.

Posten dekker lagets utgifter til strøm og nettleie.

Kommunale avgifter.

Posten dekker vannavgift, avløpsavgift, renholdsavgift, feieravgift og festeavgift.

Andre driftskostnader eiendom.

Dekker bl.a. renhold, containerleie, avgift på radio- og TV-anlegg, driftskostnader traktor og kjøp av verktøy og andre innkjøp vedrørende eiendommen.

Driftskostnader administrasjon.

Dekker bl.a. telefon, porto, kopiering og kjøp og drift av kontormaskiner og datautstyr.

Hellerudtoppen Borettslag

Reparasjoner og vedlikehold.

I tillegg til ordinært rep- og vedlikehold er det budsjettet med kr 70.000,- til utbedringer av veggflater og 1,3 mill. kroner som utgjør restoppgjør for utbedring av tak.

Andre kostnader.

Dekker i hovedsak drift av Grendehuset, møte, kurs, fellesarrangementer o.l.

Finanskostnader.

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår.

Endring langsiktig gjeld.

Avdrag er budsjettet i henhold til gjeldende lånevilkår.

Husleieregulering.

Med utgangspunkt i det fremlagte driftsbudsjett skal det ikke være behov for å regulere leiene i inneværende år.

Oslo 19. november 2002/ 22. april 2003.

STYRET

Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling.

Skriv leilighetshavers navn og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn: _____

Leilighetsnummer: _____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboende møte, men bare 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 jft. § 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, tirsdag 27. mai 2003.

Fullmakten gjelder leilighet nr. _____

Andelseiers navn: _____
(bruk blokkbokstaver)

Oslo, _____
(dato)

(underskrift)

NB. INGEN KAN VÆRE FULLMEKTIG FOR MER EN EN ANDELSEIER.

