

Til andelseierne i Torshov Kvartal VII Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 12. juni 2017 kl. 18:00 Biblioteket, Sandaker senter

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshov Kvartal VII Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag
avholdes mandag 12. juni 2017 kl. 18:00 i Biblioteket, Sandaker senter**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til tillegg til pkt. 4. i retningslinjene for sammenslåing av leiligheter
- B) Forslag om endring av ordlyd i pkt 15 i Husordensreglene
- C) Utbetaling av ekstra honorar til styreleder på kr 5 000,-
Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år pga flytting
- D) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 11.5.2017

Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Arnt Maasø Anne Johannessen Øystein Christophersen Pål Kristian Klethagen

Samuel Landquist

Det vil umiddelbart etter avslutningen av den ordinære generalforsamlingen bli holdt et beboermøte hvor det bla vil bli orientert om vindusutskiftingen

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arnt Maasø	Per Kvibergs Gate 6
Nestleder	Anne Johannessen	Torshovgt 10 Oppg I
Styremedlem	Øystein Christophersen	Hegermanns Gt 19
Styremedlem	Pål Kristian Klethagen	Omsens Gate 1 I
Styremedlem	Samuel Landquist	Torshovgata 10 B
Varamedlem	Lene Marie Grennes	Hegermanns Gate 21
Varamedlem	Cecilie Johnsen	Torshovgt 10 Oppg I
Varamedlem	Merethe Nordling	Hegermanns Gt 21
Varamedlem	Tore Magnus T Oraug	Omsens Gt 1 Oppg II
Varamedlem	Tollef Taksdal	Per Kvibergs Gt 6

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Torshov Kvartal VII Borettslag

Borettslaget består av 155 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Torshov Kvartal VII Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361989, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Mastrups Gate 2-5
 Torshovgata 10
 Omsens Gate 1-7
 Hegermanns Gate 13-23
 Per Kvibergs Gate 2-8

Gårds- og bruksnummer :

225 105 107 109 111 113 114 168 170 190 192 194 196 297 60 61 62 63

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Torshov Kvartal VII Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har det vært behandlet 190 små og store saker over 20 styremøter. I tillegg har vært flere beboermøter og en ekstraordinær generalforsamling. Dette er en del høyere aktivitet enn de siste årene, som bl.a. skyldes ekstra arbeid i forkant av utskifting av vinduer (vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 3. mai) og etter oversvømmelsen i «Lillegården» i mai 2016 og lekkasjen og rørutskifting i Torshovgata 10 A i november.

I 2016 ble det solgt 11 leiligheter i borettslaget. Forkjøpsretten ble ikke benyttet i perioden.

Generalforsamlingen i 2016 ba styret vurdere vaktmesterordningen. Styret innhentet derfor ulike tilbud og inngikk ny avtale med Borettslagsservice i fjor høst.

Andre oppgaver og tiltak styret vil orientere om er:

- Armaturer og belysning ble skiftet i oppganger og portaler, resterende belysning fikk nye energisparende lyspærer og nye skumringsbrytere
- Lån er reforhandlet med bedre rente
- Takrenner er rensset for å hindre vannskader
- Uteområdet er oppgradert med nye benker, hagemøbler, nymalt flaggstang og sand på lekeplassen
- Papir-container er fjernet for å minske støy og spare plass.
- Parkeringsleien er økt (den var lav og hadde stått stille i mange år)
- Facebook-gruppe er opprettet (den er lukket og forbeholdt gårdens beboere, og har nå 153 medlemmer).
- Ny støttemur i Omsens gate (etter pålegg fra kommunen). I den forbindelse arbeider vi også med å sette forhagen i bedre stand.
- Epost løsning for alle styremedlemmer (Det merkes ikke direkte av beboerne, men har gitt en bedre arkivløsning. Tidligere brukte alle, bortsett fra styreleder, sin private epost)
- I løpet av året økte gårdens utgifter til kabel-tv med hele 73%. Styret jobber derfor med å reforhandle avtalen og ønsker enten å bytte til annen tilbyder eller få et bedre tilbud fra vår nåværende leverandør (Canal Digital).

Både i forbindelse med reforhandling av kabel-tv-kontrakten, planlegging av forhagen, vindusrehabilitering og flere andre saker, har styret fått frivillig hjelp fra beboere med spisskompetanse på ulike fagområder. Styret vil gjerne takke disse beboerne for verdifull hjelp og for at de på denne måten bidrar så godt til fellesskapet!

Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 7 478 642,-.

Andre inntekter består i hovedsak av omkostninger ved forkjøpsrett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 5 788 107,-.

Dette er kr 1 231 107,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reparasjon og utskifting av soilrør samt konsulenthonorar som også i år ble langt over budsjett.

I tillegg har kabel-TV kostnadene økt svært mye i forhold til budsjett.

Se styrets arbeid vedr dette.

Resultat

Årets resultat på kr 1 241 206,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 1 447 685,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til borettslagets vanlige drift.

Det er ikke budsjettet med kostnadene til utskifting av vinduer eller forprosjekt til soilrør da de totale kostnadene pr i dag ikke er endelige, og man heller ikke vet fordelingen av disse i hhv 2017 og 2018.

Konsulenttenester

Selv om styret har sett etter muligheter for å redusere forbruket her, viser det seg at det i en så gammel gård som vår er nødvendig å innhente ekspertise på en rekke områder,

enten det er brannsikring eller andre forhold ved boligmassen. I forbindelse med budsjettplanene for 2017 har styret derfor tatt konsekvensene at dette og økt posten for bedre å reflektere de reelle behovene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 28 933,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kvartal VII Borettslag.

Lån

Torshov Kvartal VII Borettslag har lån i Husbanken og Eika BoligkredittAS.

Begge lånene er annuitetslån og har rente på hhv 1,57 og 2,1%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.17.

I tillegg må man påregne en økning av felleskostnadene på om lag 5% i forbindelse med utskifting av vinduer samt forprosjekt soilrør som medfører opptak av lån på inntil 24 millioner.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 11.05.2017

Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Arnt Maasø /s/ Anne Johannessen /s/ Øystein Christophersen /s/

Pål Kristian Klethagen /s/ Samuel Landquist /s/

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv VII

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Torshov Kv VII's årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 15. mai 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 062 114	1 588 137	2 062 114	1 447 685
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 241 206	2 234 980	2 334 000	2 156 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 855 635	-1 761 003	-1 813 000	-1 033 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-614 429	473 977	521 000	1 123 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 447 685	2 062 114	2 583 114	2 570 685
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 296 099	2 795 406		
Kortsiktig gjeld		-848 414	-733 292		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 447 685	2 062 114		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 426 303	7 419 767	7 426 000	7 903 000
Andre inntekter	3	52 339	121 942	65 000	55 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 478 642	7 541 709	7 491 000	7 958 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-189 021	-227 028	-217 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-13 854	-20 910	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-211 135	-205 535	-211 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-237 429	-237 003	-75 000	-203 000
Drift og vedlikehold	8	-1 742 523	-794 346	-1 000 000	-1 397 000
Forsikringer		-489 327	-453 561	-477 000	-523 000
Festeavgift		-163 310	-163 310	-164 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-1 112 043	-1 080 283	-1 092 000	-1 096 000
Energi/fyring		-98 109	-174 615	-150 000	-150 000
Kabel-/TV-anlegg		-575 879	-325 789	-333 000	-580 000
Andre driftskostnader	10	-705 477	-742 200	-576 000	-752 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 788 107	-4 674 580	-4 557 000	-5 352 000
DRIFTSRESULTAT		1 690 534	2 867 129	2 934 000	2 606 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	78 642	80 920	25 000	15 000
Finanskostnader	12	-527 970	-713 069	-625 000	-465 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-449 328	-632 149	-600 000	-450 000
ÅRSRESULTAT		1 241 206	2 234 980	2 334 000	2 156 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 241 206	2 234 980		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 947 611	12 947 611
SUM ANLEGGSMIDLER		12 947 611	12 947 611
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		29 170	32 229
Kundefordringer		4 346	-5 317
Kortsiktige fordringer	14	160 873	152 451
Driftskonto OBOS-banken		348 337	367 317
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	9 499
Sparekonto OBOS-banken		1 753 373	2 239 226
SUM OMLØPSMIDLER		2 296 099	2 795 406
SUM EIENDELER		15 243 711	15 743 017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Udekket tap	15	-8 247 172	-9 488 378
SUM EGENKAPITAL		-8 231 372	-9 472 578
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 626 668	24 482 303
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 626 668	24 482 303
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		217 554	237 213
Leverandørgjeld		521 211	362 443
Skyldig til offentlige myndigheter	17	1 661	16 674
Påløpte renter		365	2 389
Påløpte avdrag		95 261	93 876
Annen kortsiktig gjeld	18	12 363	20 698
SUM KORTSIKTIG GJELD		848 414	733 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 243 711	15 743 017

Pantstillelse	19	38 500 000	38 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2017,
STYRET I TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG

Arnt Maasø

Øystein Christophersen

Pål Kristian Klethagen

Samuel Landquist

Anne Johannessen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 944 788
Parkeringsleie	151 912
Lokaler	432 000
Sykkelparkering	10 200
Tilbakebetaling for mye innkrevd i 2015	-30 000
Barnevogngarasje	10 800
Eiendomsskatt	16 028
Leie Loft/Kjeller	933 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 469 520

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-36 576
Parkeringsleie	-1 841
Sykkelparkering	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 426 303

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Inntektsført gammel fordring	494
Omkostninger forkjøpsrett	35 000
Korrigeringer på reskontro	3 806
Innbetalinger inkassosak	11 439
Fakturert utlysingsgebyr	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	52 339

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-115 486
Påløpte feriepenger	-11 780
Fri bolig	-53 200
Speilkonto fri bolig	53 200
Arbeidsgiveravgift	-60 692
Yrkesskadeforsikring	-1 064
SUM PERSONALKOSTNADER	-189 021

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 570, jf. note 10

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 854.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 449
Høyer Finseth AS	-210 897
Rak arkitektur AS	-6 301
Systemfabrikken AS	-5 783
SUM KONSULENTHONORAR	-237 429

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-704 276
Drift/vedlikehold VVS	-488 094
Drift/vedlikehold elektro	-369 959
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 456
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 219
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 340
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 178
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 742 523

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 022
Vann- og avløpsavgift	-684 090
Feieavgift	-31 130
Renovasjonsavgift	-380 801
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 112 043

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Container	-47 676
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 981
Driftsmateriell	-13 589
Lyspærer og sikringer	-4 886
Vaktmestertjenester	-58 240
Vakthold	-1 650
Renhold ved firmaer	-396 222
Snørydding/gressklipping	-47 354
Andre fremmede tjenester (grensejustering, HMS-modul)	-39 587
Kontor- og datarekvisita	-10 286
Trykksaker	-8 659
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 570
Andre kontorkostnader (websiteside, Plan og bygg)	-15 157
Bredbånd	-3 434
Porto	-13 108
Reisekostnader	-160
Gaver	-743
Bankgebyr	-4 529
Velferdskostnader	-13 848
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-705 477

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 042
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 147
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 179
Kundeutbytte Gjensidige	61 274
SUM FINANSINNEKTER	78 642

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på gammelt lån i EIKA	-365 495
Renter på nytt lån i EIKA	-137 784
Renter på gammelt lån i Husbanken	-11 122
Renter på nytt lån i Husbanken	-2 264
Omkostninger på lån i EIKA	-600
Omkostninger på lån i Husbanken	-360
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-10 345
SUM FINANSKOSTNADER	-527 970

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er bygslet av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951.

Gnr.225/bnr.60, 61, 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196 og 297.

Borettslaget eier leilighet 146. Innskudd og andel er ikke beregnet og bokført.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	160 873
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	160 873

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS (EIKA)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,10 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2011	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 842 810	
Nedbetalt i år	23 157 190	
		0

Eika boligkreditt AS (EIKA1)

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,10 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2011	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	26 000 000	
Nedbetalt i år	-22 435 768	
		-22 435 768

Husbanken (HUS101)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,58 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2004	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	11 174 887	
Nedbetalt i år	1 325 113	
		0

Husbanken (HUS102)

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,58 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2004	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	12 500 000	
Nedbetalt i år	-190 900	
		-190 900

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-22 626 668

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 661
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 661

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-11 780
Gebyr	-342
Purregebyr	-241
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 363

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	22 626 668
Påløpne avdrag:	95 261
TOTALT	22 721 929

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	12 947 611
TOTALT	12 947 611

Sak A

Forslag til tillegg til pkt. 4. i retningslinjene for sammenslåing av leiligheter

Nåværende punkt 4 i retningslinjene for sammenslåing av leiligheter lyder slik:

4. Det skal betales ny husleie lik summen av de to leilighetene. I fratrekk kommer evt. avgifter som normalt beregnes pr. andel.

Foreslår et tillegg (uthevet):

4. Det skal betales ny husleie lik summen av de to leilighetene. I fratrekk kommer evt. avgifter som normalt beregnes pr. andel. *Bruksretten til boder som hørte til hver av andelene beholdes for den sammenslåtte andelen. Ved evt. senere loft eller kjellerutbygninger ivaretas denne retten ved å følge borettslagets plantegninger (Helhetsplan utbygging), av arkitekt Ola Roald, for loft- og kjeller utbygginger.*

Begrunnelse og forklaring:

Bak utformingen av borettslagets retningslinjer for utbygging av kjeller/ loft og sammenslåing av leiligheter ligger det blant annet en tanke om å skape et stabilt bomiljø ved å legge til rette for at beboere i Italiagården kan fortsette å bo i gården også etter familieforøkelse gjennom å åpne for ulike måter å utvide boarealet på.

For loft og kjellerutbygginger er dette lagt til rette og oppnådd blant annet ved lav pris på salg av loft- og kjellerarealer til utbyggere, i tillegg til at fellesutgiftene for utbygd areal er prosentvis redusert.

For sammenslåing derimot vil det normale være at leilighetene som skal slås sammen er betalt til markedspris og husleia er lik summen av de to leilighetene jf. pkt 4 i retningslinjene. Altså ingen økonomisk fordel som kan drive utbyggingen, for selv om andre setning i pkt. 4 åpner for visse reduksjoner i fellesutgiftene, er det i praksis uklart hva dette innebærer og hvor mye det kan være. Sammenslåingen vil dermed være mest aktuell for de som ønsker å skape en familieleilighet uten å kunne regne med noen økonomisk fordel, og hovedsakelig begrunnet i at man er blitt flere i husstanden og trenger mer plass til å bo og til lagring. Man ender også opp med å betale dobbelt for en del poster som kan hende kunne vært skilt ut for hver leilighet i felleskostnadene.

Derfor er det rimelig at andelseieren i alle fall får beholde bruksretten til bodene til leilighetene man har kjøpt til markedspris, som en del av det å slå sammen to leiligheter. Forutsetter da at en slik bruksrett eksisterer, ut fra retningslinjer, plantegninger, byggteknisk forskrift og praksis med boder i borettslaget.

Siden retningslinjene for sammenslåing av leiligheter ble vedtatt i generalforsamlingen i 2004 har gjeldende praksis vært å la sammenslåtte leiligheter få beholde bodene, så dette nye tillegget innebærer ingen endring av praksis, men en stadfesting som gjør det mer forutsigbart hva som skal og bør gjelde. Tydeliggjøringen vil kanskje også gjøre det litt mer attraktivt å slå sammen leiligheter.

I det foreslåtte tillegget til pkt. 4 er det forutsatt at regelen om å beholde bruksrett til boder skal harmonere med plantegningene for utbygging (Helhetsplan utbygging). Dette er særlig aktuelt der det ennå ikke er bygget ut kjeller eller loft. Slik at selv om to tidligere leiligheter er blitt til én, så skal det bygges etter tegningene, som om det var to. Det betyr at det er bruksretten til bodareal som beholdes, ikke nødvendigvis den samme fysiske boden som har vært der tidligere.

Vennlig hilsen
Joakim Fretheim
Hegermanns gate 15b

Styrets innstilling til sak 1:

Styret har forståelse for argumentene, men støtter likevel ikke forslaget. Styrets vurderingen er at en ikke bør frata muligheten for fremtidige styrer eller generalforsamlinger til å disponere disse bodene på en annen måte enn i dag (eksempelvis dersom andre boder blir ubrukelige ved oversvømmelser).

Vi ønsker heller å videreføre dagens praksis der beboere som har slått sammen leiligheter har fått anledning til å disponere boder som opprinnelig fulgte begge leilighetene, men uten at en garanterer dette for fremtiden.

Sak B

Hei!

Viser til mottatt innkalling til ordinær generalforsamling i Torshov kvartal VII Borettslag 12.juni, og fremlegger med dette en sak jeg ønsker behandlet av generalforsamlingen.

Ved generalforsamlingen i 2016, ble det fattet vedtak om forbud mot alle type griller på brannbalkonger, tilhørende husordrensregel punkt 15, brannsikring.

Jeg har forståelse for at det er ønskelig at begrense bruk av griller på balkonger grunnet brannsikringshensyn, men mener det bør tillates bruk av elektriske griller. Elektriske griller ansees som å være den sikreste måten å grille på i følge brannvernforeningen. Elektriske griller er i tillegg mer miljøvennlig enn borettslagets felles kullgriller og alternativet engangsgrill.

Forslagsstiller ønsker at punkt 15. Brannsikring i husordensreglene endres fra:

"Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke lov til å benytte kullgriller, herunder engangsgriller på takterrasser. På brannbalkonger er bruk av alle typer grill (kull, gass og elektrisk) forbudt av samme årsaker."

Til:

"Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke lov til å benytte kullgriller, herunder engangsgriller på takterrasser. På brannbalkonger er bruk av kull- og gassgriller forbudt av samme årsaker, men elektrisk grill tillates."

Kilde: https://brannvernforeningen.no/gode-rad/fritid-og-reise/grilling/? t_id=1B2M2Y8AsgTpgAmY7PhCfg%3d%3d& t_q=grill& t_tags=language%3ano%2csiteid%3a373652b5-12c3-4438-baec-fc7bb26dab89& t_ip=85.166.98.20& t_hit.id=Brannvernforeningen_PublicWeb_Models_Pages_ArticlePage/ d554c845-3e6f-4581-9a6d-0d7995f77755 no& t_hit.pos=2.

Mvh

Helene Lauglo Endsjø

Omsens gate 1a

0478 OSLO

Tlf: 93207394

Styrets innstilling til sak 2:

Styret støtter ikke forslaget til vedtektsendring. Dels fordi også elgriller kan medføre å hindre mulighetene til å bruke verandaene som rømningsvei ved brann. Dels fordi også denne typen griller kan medføre røyk og matos som er til sjenanse for naboer.

Sak C

FORSLAG TIL DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING 12.06.2017

I desember 2016 ble det oppdaget en lekkasje i soilrør i Torshovgata 10 A.

Det ble fra styreleders side straks tatt kontakt med vårt forsikringsselskap som greide å få tak i et firma som de mente kunne ta jobben med å utbedre lekkasjen. Nå viste det seg imidlertid at dette firmaet allikevel ikke kunne fullføre jobben da det var for komplisert for dem.

Et nytt firma ble kontaktet av styreleder og de tok på seg oppdraget. Det var ikke tid til å innhente tilbud i denne saken, da det først og fremst var viktig å få utbedret lekkasjen for her gjaldt det å få «slukket brann» så fort så mulig slik at det ikke ble ytterligere skader.

Det viste seg at soilrørene i alle etasjene på høyre side i oppgangen måtte byttes, stoppekraner likeså. Det ble en mye større jobb en styret hadde forutsett.

Hele styret sto på i denne saken, men det er en person som fortjener en ekstra honnør. Det er styreleder Arnt Maasø. Han sto på nesten 24 timer i døgnet (hadde **jeg** inntrykk av) når det var som viktigst å få informasjon ut til de berørte andelseiere, kontakten med utførende firma og forsikringsselskapet Gjensidige samt OBOS. Det ble avholdt i alle fall 3 informasjonsmøter med de berørte andelseiere. Dette var like oppunder jul og det var derfor også viktig å få utbedret skaden fortrest mulig. Styreleder gjorde andelseierne oppmerksom på at så langt det lot seg gjøre skulle de få bo i sine leiligheter under anleggsperioden. Her skal andelshaverne ha en takk for at de var positive i hele denne tiden. Jeg vet også at de satte ekstra stor pris på. Informasjonen som Arnt ga.

Vi som sitter i borettslagsstyret vet at det til tider kan være ekstra mye å gjøre, men jeg har aldri i min tid i styret i dette borettslaget opplevd en sak som denne som har krevd styreleders innsats mye utover det som er forventet av en styreleder. Det som også må tas i betraktning er at styreleder har en jobb han skal passe, han har familie som sikkert merket den ekstra innsatsen Arnt gjorde.

Jeg er klar over at det utbetales budsjettert styrehonorar etter vedtak på generalforsamlingen så sant ikke noe annet forslag foreligger. Jeg vil påstå at for året 2016 har styremedlemmene fortjent det alle sammen. Allikevel er jeg av den mening at styreleder her bør honoreres utover budsjettet som er til fordeling.

Jeg har gjort undersøkelser vedrørende mitt forslag. Det er ikke noe i veien for å gi ekstra godtgjørelse utover rammen av det totale styrehonorar. En klausul er: at styremedlemmer har ikke lov til å ta imot noen form for godtgjørelse fastsatt av andre enn generalforsamlingen for arbeid og tjenester de har utført for borettslaget. Jeg fant ut at bl.a. Brekkelia Borettslag på Kjelsås benyttet seg av dette i 2008 da styreleder hadde hatt ekstra arbeidsbyrde.

Når det er anledning til å honorere utover budsjettert honorar foreslår jeg at styreleder får et ekstrahonorar for arbeidsbyrden med denne lekkasjesaken på kr. 5.000,00.

Oslo, 27.04.2017
Anne Johannessen (sign.)

Styrets innstilling til sak 3:

Styret støtter forslaget. (For ordens skyld, styreleder var verken tilstede under fremlegget eller vurderingen av denne saken).

Orientering om borettslagets drift

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslagsservice ivaretar borettslagets vaktmesterfunksjonen.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles via hjemmeside.

Vaskeri

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

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Torshov Kvartal VII Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Byttet rørstamme og soilrør i Torshovgata 10 A
2015	Drenering i Hegermannsgate
2014	Installasjon av felles brannvarslingsanlegg
2013	Rehabilitering tak i Hegermannsgt. 13 A
2010/11	Piperehabilitering Taktekking Varmekabler i renner
2009/10	Branntetting og utskifting av branndører og montering dørpumper
2004/05	Drenering og stanse setningskader Gjennomført nødvendige arbeider for å stanse setningskader og Forbedre dreneringen rundt bygningene
2002/03	Fasadene ble rehabilitert 2000/01 Oppgangene ble pusset opp og malt
1988/89	Gårdene ble rehabilitert