



# Årsmøte 2020

---

Torshov Kvartal VII Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 19. mai 2020

## Heldigital ordinært årsmøte 2020

Velkommen til Torshov Kvartal VII Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 19. mai kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrommet.no/eier/5200/arsmote/2020-3>

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og årsregnskap. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshov Kvartal VII Borettslag det kommende året.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av kandidater til valgkomité
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag**

Lena Hammerø

Hermund Urstad

Sofie Bragvin Andresen

Tonje Harborg Thorn

Kaare Weider

Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

### **Vedlegg**

1. Innkalling til generalforsamling 2020.pdf

## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

### Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 11.05.2020 kl. 09.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 19.05.2020 kl. 09.00.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Hva hvis du ikke får SMS med lenke dagen generalforsamlingen starter?

- Dersom du ikke får SMS med lenke samme dag som generalforsamling starter kan du gå til [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no), søk på adresse eller Torshov Kvartal VII, og logg deretter inn med mobilnummer evt verifiser med BankID. Dersom dette ikke lar seg gjøre må du ta i bruk den analoge stemmeseddelen, se mer informasjon under.

#### Analog deltagelse

- Før møtet skal avholdes digitalt vil alle eiere få tilsendt en stemmeseddel
- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer stemmeseddel til styret innen generalforsamlingen avsluttes.

Dersom du deltar digitalt skal du ikke ta i bruk den analoge stemmeseddelen!

## Deltagelse på digital generalforsamling 2020 - din (analoge) stemme gir du her:

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.2020 kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 19.05.2020 kl. 09.00.

**Selskapsnummer:** 5200 **Selskapsnavn** Torshov Kvartal VII Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Fastsettelse av honorarer: styrehonorar kr. 275 000

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Valg av tillitsvalgte (valgkomiteens innstilling):

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder (1år)	Christian Holst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem (2år)	Joakim Fretheim	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem (2år)	Hermund Urstad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem (1år)	Kaare Weider	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem (1år)	Lena Hammerø	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem (1år)	Tollef Taksdal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem (1år)	Benedicte Beccer-Brandvold	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem (1år)	Malene Romestrand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem (1år)	Sofie Bragvind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomitè (1år)	Tove Kristin Halsos Klinkenberg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomitè (1år)	Thea Kvamme Hartmann	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomitè (1år)	Arnt Maasø	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag  
Avholdes digitalt på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019**

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår å dekke årets underskudd med overføring fra egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen saker skal behandles på digitalt møte. Saker som styret eller eiere har sendt inn vil bli behandlet på et ekstraordinært møte senere.

**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
- D) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 14.04.2020

Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Lena Hammerø/s/    Hermund Urstad/s/    Sofie Bragvin Andresen/s/  
Tonje Harborg Thorn/s/    Kaare Weider/s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lena Hammerø	Hegermanns Gate 23
Styremedlem	Hermund Urstad	Per Kvibergs Gt 2
Styremedlem	Sofie Bragvin Andresen	Torshovgata 10 I
Styremedlem	Tonje Harborg Thorn	Per Kvibergs Gate 8
Styremedlem	Kaare Weider	Nedre Dramsås 4
Varamedlem	Sjur Joakim Fretheim	Hegermanns Gate 15 I
Varamedlem	Magnus Prestmo	Mastrups Gate 5
Varamedlem	Carola Becher Ruud	Omsens Gate 7
Varamedlem	Ylva Ingeborg Søvik	Hegermanns Gate 15 I
Varamedlem	Tollef Taksdal	Per Kvibergs Gt 6

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Torshov Kvartal VII Borettslag

Borettslaget består av 156 andelsleiligheter. Torshov Kvartal VII Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361989, og ligger i bydel 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 arbeide 2019/2020

Rørfornyning ved Proline av alle avløpsrør avsluttet september 2019.

Radonsug montert i fellesareal i kjeller i Per Kvibergs gt 6 i oktober 2019. Resultatet om virkningen på stråleverdiene i utbygde kjellerareal ventes i løpet av mai 2020.

Kjerneboring ved Lommedalen Bygg av nye og flere ventiler i kjellerareal. Juni 2019.

Elektriske anlegget er undersøkt rapport utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS, alle haste avvik er utbedret.

Takrenner renses høsten 2019, noen utbedret etter lekkasjer ved styrtregn.

Styret har representert borettslaget i en sak for tingretten. Saken omhandlet erstatningsansvar ved vannskade. Borettslaget ble saksøkt med krav om erstatning, men vant saken.

Innhentet tilbud fra Internett og tv leverandører : GET og Telenor, avgjørelse tas høsten 2020

Innhentet tilbud om malerarbeid i trappeopp ganger: Styret kommer med forslag på ekstra ordinær generalforsamling når mulighet for avvikling av denne.

Rapporter av alle takterrasser :Drogseth har i samarbeid med styret utført visuell inspeksjon og gjennomgang av rapport med forslag til utbedringer skal tas med beboere når mulig.

Firesafe: Nytt brannanlegg installert etter lynnedslag aug, Forsikring dekket kostnader ved utskiftning.

Avtale inngått med Anticimex, bekjempelse av skadedyr

Salg av 3 stk loft fellesareal

Salg av den tidligere vaktmester leiligheten Salgssum 4 millioner og 50 tusen.

Dugnad høst 2019 utført, også dugnad enkeltvis utført våren 2020

Det er 2019 og 2020 montert 17 nye callinganlegg. Fire gjenstår.

Det er avholdt styremøter hver mnd med unntak i juli, 11 stk totalt.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 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 2019 var til sammen kr 8 584 546.

Dette er kr 606 546 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter i forbindelse med salg av loftsareal og intern forkjøpsrett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 11 753 771.

Dette er kr 259 729 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det gikk mindre kostnader til større drift og vedlikehold enn først budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 049 161 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 6 394 287 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 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 880 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av oppganger, rensing av luftekanaler og utbedring av sykkelskur.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er redusert med kr 40 771.

### Lån

Torshov Kvartal VII Borettslag har lån i OBOS boligkreditt AS og OBOS-banken AS. Begge lån har flytende rente som per 31.12.19 var 2,70 %.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv Vii

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov Kv Vii.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2019</li><li>• Resultatregnskap for 2019</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	---

## 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
registrert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-04-17 09:54:01Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Torshov Kvartal VII Borettslag

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

## 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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>290 176</b>	<b>3 924 594</b>	<b>290 176</b>	<b>6 394 287</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 049 161	-12 505 260	-4 954 500	-91 569
Tillegg for nye langsiktige lån	16	7 500 000	10 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 302 146	-1 129 159	-1 357 331	-1 266 000
Kapitalutvidelse ny andel	18	3 955 318	0	0	0
Investering i andeler		100	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>6 104 111</b>	<b>-3 634 419</b>	<b>-6 311 831</b>	<b>-1 357 569</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 394 287</b>	<b>290 176</b>	<b>-6 021 655</b>	<b>5 036 718</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		7 112 607	1 632 999		
Kortsiktig gjeld		-718 320	-1 342 823		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 394 287</b>	<b>290 176</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 121 002	7 997 120	7 973 000	8 172 000
Andre inntekter	3	463 544	98 344	5 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 584 546</b>	<b>8 095 464</b>	<b>7 978 000</b>	<b>8 172 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-39 269	-35 955	-36 000	-39 269
Styrehonorar	5	-275 000	-255 000	-250 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-15 603	-16 223	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-228 648	-222 633	-228 000	-236 000
Konsulenthonorar	7	-92 532	-27 796	-100 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-7 690 960	-16 159 179	-8 041 000	-2 880 000
Forsikringer		-539 878	-540 441	-568 000	-500 000
Festeavgift		-163 310	-163 310	-164 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-1 425 680	-1 262 830	-1 284 000	-1 392 000
Energi/fyring		-155 154	-202 588	-192 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-466 397	-439 326	-480 000	-481 000
Andre driftskostnader	10	-661 342	-673 392	-656 500	-725 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 753 771</b>	<b>-19 998 672</b>	<b>-12 013 500</b>	<b>-6 986 569</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 169 224</b>	<b>-11 903 208</b>	<b>-4 035 500</b>	<b>1 185 431</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	122 663	93 753	0	0
Finanskostnader	12	-1 002 599	-695 805	-919 000	-1 277 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-879 936</b>	<b>-602 052</b>	<b>-919 000</b>	<b>-1 277 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 049 161</b>	<b>-12 505 260</b>	<b>-4 954 500</b>	<b>-91 569</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-4 049 161	-12 505 260		

**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	12 947 611	12 947 611
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 947 611</b>	<b>12 947 611</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		36 730	39 689
Kundefordringer		16 045	5 788
Kortsiktige fordringer	14	510 796	723 150
Driftskonto OBOS-banken		4 173	390 379
Sparekonto OBOS-banken		6 544 863	473 992
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 112 607</b>	<b>1 632 999</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 060 218</b>	<b>14 580 610</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 159 * 100		15 900	15 800
Annen innskutt egenkapital	18	3 955 318	0
Udekket tap	15	-26 438 298	-22 389 137
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-22 467 080</b>	<b>-22 373 337</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	41 808 978	35 611 124
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>41 808 978</b>	<b>35 611 124</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 138	82 467
Leverandørgjeld		618 738	1 255 578
Påløpte renter		6 185	4 195
Påløpte avdrag		8 181	0
Annen kortsiktig gjeld	17	5 078	583
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>718 320</b>	<b>1 342 823</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 060 218</b>	<b>14 580 610</b>
Pantstillelse	19	50 000 000	50 000 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 14.04.2020  
Styret i Borettslaget Torshov Kv VII

Lena Hammerø/s/

Sofie Bragvin Andresen/s/

Tonje Harborg Thorn/s/

Kaare Weider/s/

Hermund Urstad/s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

#### **NOTE: 2**

##### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 804 088
Leie Loft/Kjeller	1 114 925
Forretningslokaler	450 000
Parkering	223 200
Kabel tv/internett	222 768
Kabel-TV	200 304
Eiendomsskatt	125 352
Sykkelparkering	14 400
Diverse	12 915
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 167 952</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-29 790
Forretningslokaler	-12 500
Sykkelparkering	-2 400
kabel tv/internett	-1 190
Kabel-TV	-1 070
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 121 002</b>

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

Utleie næringslokale	88 215
Viderefakturering	12 325
Strøm elbil	6 758
Bolig, forkjøpsrett	88 400
Tilskudd Grønne Midler	12 000
Salg, kjellerareal	49 238
Salg, loftsareal	206 208
Utlysingsgebyr	400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>463 544</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-3 500
Naturalytelser speilkonto	3 500
Arbeidsgiveravgift	-39 269
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 269</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 275 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 464, og annen bevertning kr 1 189, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 603.

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

Juridisk bistand	-32 385
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 615
Andre konsulenthonorarer	-44 532
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-92 532</b>

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

Proline Norge AS, utskiftning av rør	-5 627 279
Bykle Vindu AS, utskiftning av vinduer	-400 409
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 027 688</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-952 422
Drift/vedlikehold VVS	-189 260
Drift/vedlikehold elektro	-275 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-167 072
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 007
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 892
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 690 960</b>

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

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

Eiendomsskatt	-138 837
Vann- og avløpsavgift	-802 124
Feieavgift	-29 165
Renovasjonsavgift	-455 554
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 425 680</b>

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

Lokalleie	-1 273
Container	-44 273
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 691
Driftsmateriell	-8 758
Vaktmestertjenester	-159 746
Renhold ved firmaer	-264 546
Snørydding	-103 739
Andre fremmede tjenester	-621
Kontor- og datarekvista	-1 990
Trykksaker	-1 787
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 653
Andre kontorkostnader	-19 060
Telefon/bredbånd	-7 835
Porto	-6 701
Reisekostnader	-142
Bank- og kortgebyr	-5 347
Velferdskostnader	-21 928
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-661 342</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 474
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 816
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 647
Kundeutbytte fra Gjensidige	76 357
Andre renteinntekter	7 369
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>122 663</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-511 157
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-491 355
Andre rentekostnader	-87
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 002 599</b>

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

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

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

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

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

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

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	394 196
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	116 599
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>510 796</b>

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-5 000 000
Økning tidligere	-10 000 000
Økning i år	-7 500 000

Nedbetalt tidligere	370 728	
Nedbetalt i år	551 108	
		-21 578 164
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,70 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2017	-21 877 430	
Nedbetalt tidligere	895 578	
Nedbetalt i år	751 038	
		-20 230 814
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-41 808 978</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		0
Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere		-4 565
Fakturagebyr		376
Gebyrer husleie		-718
Gebyrer		204
Purregebyr		-375
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-5 078</b>

**NOTE: 18****ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL**

Saldo 1.1		0
Kapitalutvidelse ny andel		3 955 318
<b>SUM ANNEN INNSKUTT EK</b>		<b>3 955 318</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	41 808 978
Påløpne avdrag:	8 181
<b>TOTALT</b>	<b>41 817 159</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

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

### **3. GODTGJØRELSER**

Godtgjørelse til styret er foreslått satt til kr 275 000.

### **4. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen saker skal behandles på digitalt møte. Saker som styret eller eiere har sendt inn vil bli behandlet på et ekstraordinært møte senere.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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](http://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](http://www.canaldigital.no).



# **Vedtekter For Borettslaget Torshov Kvartal VII Org. nr. 955361989**

## **Vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006.**

Endret på ordinær generalforsamling 15. mai 2007  
Endret på ordinær generalforsamling 4. mai 2010  
Endret på ordinær generalforsamling 4. mai 2015  
Endret på ordinær generalforsamling 3. mai 2016

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Borettslaget Torshov Kvartal VII 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.

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Juridiske personer som er beskrevet i borettslagslovens § 4-2 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til opp til ti prosent av boligene i laget.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Melding om overførsel må være skriftlig og inneholde pris, overtakelsesdato, eiers navn og adresse, samt angivelse av minimum 1 dagers visning for borettslagets andelseiere. For andeler som overdras skal forkjøpsretten kunngjøres gjennom oppslag i borettslaget og eventuelt gjennom andre kanaler. Andelseierne skal ha minimum 5 virkedagers frist til å melde seg dersom forkjøpsretten ønskes benyttet.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

- 1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er *20 dager* fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, foretar styret fordeling etter ansiennitet (tidsrom som andelseier i borettslaget). Ved lik ansiennitet går den med liten leilighet foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (3) Andelseier som gjør bruk av forkjøpsretten, trer inn i en allerede inngått avtale, og kjøper boligen til pris og vilkår tilsvarende det bud som er akseptert.
- (4) Benyttes forkjøpsretten, må andelseieren kunne dokumentere at kjøpet kan finansieres. Lånetilsagn fra finansieringsinstitusjon og andelseieren egen andel godkjennes som finansieringsdokumentasjon.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. For øvrig gjelder husordensregler fastsatt av generalforsamlingen.

### 4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2)
- (3) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av flaggstang, private radio- og TV-antennene, markiser mv, er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å foreta forandringer av fasader, balkonger, dører eller oppganger eller å foreta noen form for montering på/ i disse uten skriftlig tillatelse fra styret.
- (3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere.
- (4) Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for

følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, røykvarslere, brannslukningsutstyr og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Kostnadene knyttet til fjerning av insekter og skadedyr dekkes av borettslaget, med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt, eller ikke har meldt fra innen rimelig tid. Styret avgjør om borettslaget skal ta kostnadene.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Andelseieren skal også melde fra om andre større skader i boligen.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Ved skade som dekkes av borettslagets forsikring, dekker borettslaget egenandelen med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt eller at skaden direkte

skyldes utbedring/endring i bygningsmessig konstruksjoner som følge av ombygging eller oppussing som andelseier har vært ansvarlig for.

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har i alle tilfeller rett til å erstatte gamle installasjoner som går gjennom boligen når det er behov for det.

(3)

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget, for andelseierens kostnad.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3)

(4) (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

# **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

## **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

## **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

## **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 7-4 Erstatningsansvar for skader som husdyr forvolder

Andelseier er objektivt ansvarlig, det vil si ansvarlig uten at det trenger å foreligge skyld, for skader som dyr forvolder.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

(2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. De 4 styremedlemmene velges alternerende slik at 2 står på valg det ene året og de 2 andre det andre året. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene, minimum tre stemmer.

(2) Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,



2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

## **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

## **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

# **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

## **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

## 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

## 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

# 11. Årsregnskap og årsberetning

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsregnskap og årsberetning.

(2) Årsregnskap og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt i innkalling til ordinær generalforsamling.

(3) Årsregnskap og årsmelding skal underskrives av styret.

## 12. Revisjon

(1) Lagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

(2) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

## 13. Oppløsning

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

- (2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.
- (3) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.
- (4) Det vises forøvrig til kap. 11 i lov om borettslag om oppløsning av borettslag.

## **11. 14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **14-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **14-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

## **Forslag til vedtak**

Tonje Harborg Thorn og Kaare Weider er valgt.

Sak 3

## **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000.

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å dekke årets underskudd med overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 5

## **Valg av kandidater til valgkomité**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tove Kristin Halsos Klinkenberg

Thea Kvamme Hartmann

Arnt Maasø

### **Forslag til vedtak**

Foreslåtte kandidater velges inn som valgkomité



## **Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

### **Valgkomiteens innstilling**

#### **STYREVALGET**

Styreleder (velges for 1 år):

- Christian Holst

2 faste medlemmer (velges for 2 år):

- Joakim Fretheim
- Hermund Urstad

1 fast styremedlem (velges for 1 år)

- Kaare Weider

Varamedlemmer (velges for 1 år):

- Lena Hammerø
- Sofie Bragvind
- Tollef Taksdal
- Benedicte Beccer-Brandvold
- Malene Romestrand

Viser også til borettslaget sin hjemmeside hvor dere kan lese mer om valgkomiteens innstilling:

<https://www.torshovkvartal7.no/valgkomiteens-innstilling/>

### **Valg av styreleder**

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Holst

### **Valg av 3 styremedlemmer**

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Joakim Fretheim
- Hermund Urstad
- Kaare Weider

### **Valg av 5 varamedlemmer**

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Lena Hammerø
- Tollef Taksdal
- Benedicte Beccer-Brandvold
- Malene Romestrand
- Sofie Bragvind

## Generell informasjon

## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.