



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 299 563
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV IV
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 012 326	3 074 530
Sum inntekter		3 012 326	3 074 530
Kostnader			
Lønnskostnad		206 985	190 748
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 161	47 036
Annen driftskostnad		2 344 028	2 787 135
Sum kostnader		2 621 174	3 024 920
Driftsresultat		391 152	49 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		990	112
Sum finansinntekter		990	112
Annen finanskostnad		258 582	170 383
Sum finanskostnader		258 582	170 383
Netto finans		-257 592	-170 271
Ordinært resultat før skattekostnad		133 560	-120 661
Ordinært resultat etter skattekostnad		133 560	-120 661
Årsresultat		133 560	-120 661
Totalresultat		133 560	-120 661
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 560	-120 661
Sum overføringer og disponeringer		133 560	-120 661



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 864 600	2 864 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		136 969	137 756
Sum varige driftsmidler		3 001 569	3 002 356
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 001 569	3 002 356
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 115	6 089
Andre fordringer		218	12 709
Sum fordringer		6 333	18 798
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 138	613 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 138	613 979
Sum omløpsmidler		486 471	632 777
SUM EIENDELER		3 488 041	3 635 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 107 343	5 240 903
Sum opptjent egenkapital		-5 107 343	-5 240 903
Sum egenkapital		-5 100 243	-5 233 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 457 891	8 671 984
Sum annen langsiktig gjeld		8 457 891	8 671 984
Sum langsiktig gjeld		8 457 891	8 671 984
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 016	998
Leverandørgjeld		90 206	149 378
Skyldige offentlige avgifter		4 928	5 015
Annen kortsiktig gjeld		33 242	41 560
Sum kortsiktig gjeld		130 392	196 952
Sum gjeld		8 588 283	8 868 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 488 041	3 635 133



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503605

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 299 563
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV IV
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 941 299 563
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 012 326	3 074 530
Sum inntekter		3 012 326	3 074 530
Kostnader			
Lønnskostnad		206 985	190 748
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 161	47 036
Annen driftskostnad		2 344 028	2 787 135
Sum kostnader		2 621 174	3 024 920
Driftsresultat		391 152	49 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		990	112
Sum finansinntekter		990	112
Annen finanskostnad		258 582	170 383
Sum finanskostnader		258 582	170 383
Netto finans		-257 592	-170 271
Ordinært resultat før skattekostnad		133 560	-120 661
Ordinært resultat etter skattekostnad		133 560	-120 661
Årsresultat		133 560	-120 661
Totalresultat		133 560	-120 661
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 560	-120 661
Sum overføringer og disponeringer		133 560	-120 661



Organisasjonsnr: 941 299 563
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 864 600	2 864 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		136 969	137 756
Sum varige driftsmidler		3 001 569	3 002 356
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 001 569	3 002 356
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 115	6 089
Andre fordringer		218	12 709
Sum fordringer		6 333	18 798
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 138	613 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 138	613 979
Sum omløpsmidler		486 471	632 777
SUM EIENDELER		3 488 041	3 635 133

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100



Sum innskutt egenkapital	7 100	7 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 107 343	5 240 903
Sum opptjent egenkapital	-5 107 343	-5 240 903
Sum egenkapital	-5 100 243	-5 233 803
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 457 891	8 671 984
Sum annen langsiktig gjeld	8 457 891	8 671 984
Sum langsiktig gjeld	8 457 891	8 671 984
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 016	998
Leverandørgjeld	90 206	149 378
Skyldige offentlige avgifter	4 928	5 015
Annen kortsiktig gjeld	33 242	41 560
Sum kortsiktig gjeld	130 392	196 952
Sum gjeld	8 588 283	8 868 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 488 041	3 635 133



Organisasjonsnr: 941 299 563
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

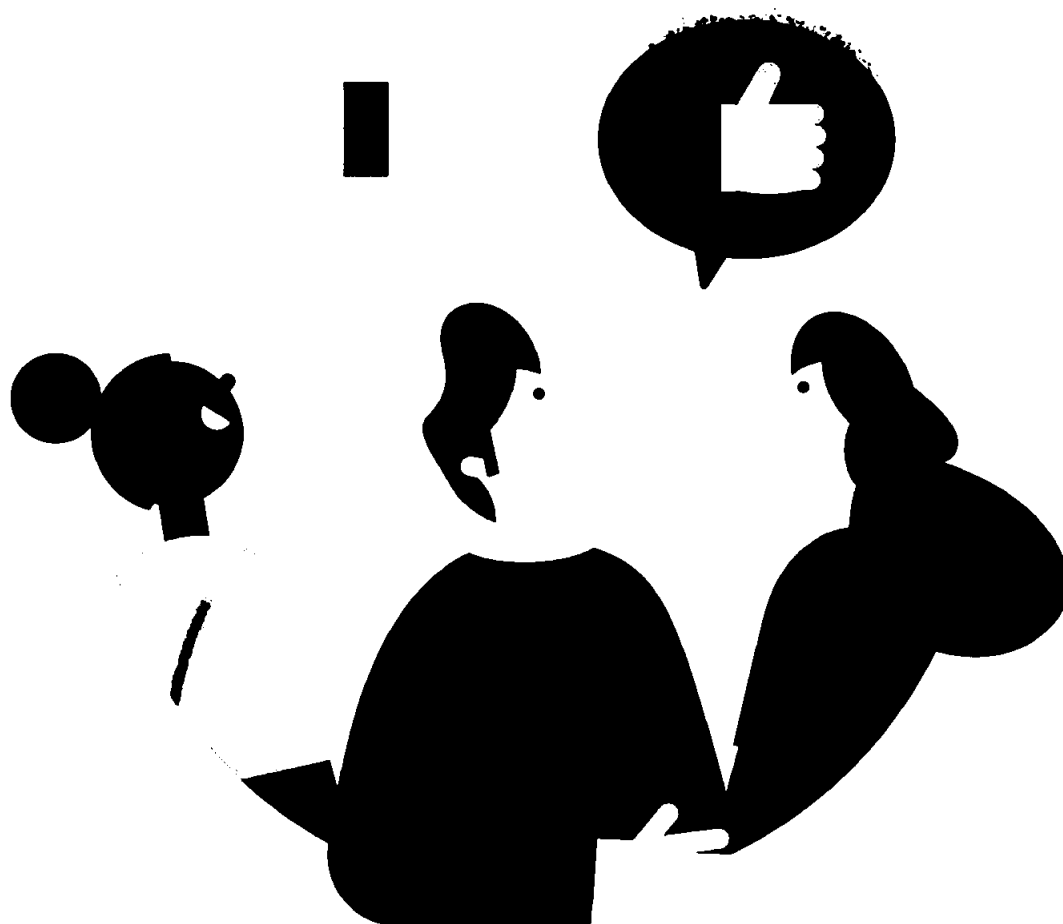
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5115 Torshov Kvartal IV B/L





Til andelseierne i Torshov Kvartal IV B/L

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mai 2023 kl. 18.00 på biblioteket på Sandaker.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshov Kvartal IV B/L 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 IV B/L
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18.00 på biblioteket på Sandaker.

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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 11.04.2023
Styret i Torshov Kvartal IV B/L

Steinar Killi Jonas Beck Svein Berg Cecilie Elise Guttormsen Anne Wisløff

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Killi	Hegermanns Gate 2A
Styremedlem	Jonas Beck	Trøndergata 6
Styremedlem	Svein Berg	Hegermanns Gate 4
Styremedlem	Cecilie Elise Guttormsen	Hegermanns Gate 2 Oppg 2
Styremedlem	Anne Wisløff	Hegermanns Gate 6

Varamedlem	Robel Berhane	Trøndergata 2
Varamedlem	Dimitri Oetiker	Hegermanns Gate 2 Oppg 1

Valgkomiteen

Mariann Oksrød Hansen	Trøndergata 6
Aranzazu Risopatron	Hegermanns Gate 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post torshovkvartal4@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Torshov Kvartal IV B/L

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

Torshov Kvartal IV B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941299563, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 311 314 316 95 97 99

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.

Torshov Kvartal IV B/L har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 7 ordinære styremøter i 2022. 2 dugnader er avholdt. Regelmessig møter mellom 20 og 30 deltakere.

Husleien ble øket i 2022, styret ønsker å holde husleien så lav som mulig, men det må kunne forventes en økning på 2.5 - 5% årlig. Økningen skyldes alminnelig prisstigning på den type varer og tjenester borettslaget forbruker. Tak, pipeløp og soilrør må også utbedres/skiftes i nær fremtid.

Vannskader fra bad

Også i 2022 har det vært vannskader i gården, årsakene er varmtvannsberedere som svikter og gamle støpejerns-sluk som enda ikke er utbedret (Gamle sluk som ikke holder god nok standard). Styret oppfordrer derfor alle til å sjekke sluk (særlig de som har gamle bad med støpejerns-sluk) og varmtvannsberedere, særlig hvis de er "bokset" inn i vegger. Styret ønsker også gjøre oppmerksom på at beboer er ansvarlig for det som er inne i leiligheten, det gjelder sluk, røropplegg fram til hovedsoilrør), lås, leilighetsdør, elektrisitet og annet. I tillegg har styret blitt kjent med at det i en del bad – kanskje særlig i Trøndergata, der det er et langstrakt, trangt baderom – er laget dusjløsninger som gir stor risiko for fuktskader.

Dette er løsninger uten dusjkabinett der det er lagt membraner og fliser (av ukjent standard) med dusjing rett på gulv og vegg. I tillegg befinner baderomsvinduet seg svært nær dusjhodet slik at det er mye fukt og sprut på karm og vindu. Særlig det siste gir stor risiko for at det over tid oppstår fuktskader mellom vinduskarm og vegg.

Dusj nær vindu fordrer enten avskjerming med forheng eller at hele vindusåpningen er forsvarlig flislåst helt ut til vindu.

I baderom og kjøkkener er det ventilasjonssjakter med ventilrist på veggen. Styret har erfart at disse ventilene i noen tilfeller er bygd inn slik at avtrekk/ventilasjon ikke fungerer som den skal. Dette gir et dårlig innelima med mye fuktig luft, særlig etter dusjing og klestørk. Vinduene har for øvrig luftespalter som kan åpnes (trekkes ut) og hvis disse i tillegg er lukket blir det enda dårligere ventilasjon.

Styret understreker at borettslaget ikke har ansvar for fuktskader som måtte oppstå pga uforsvarlige løsninger. Ved skader på underliggende leiligheter som fører til bruk av gårdens forsikring må ansvarlig andelseier påregne å dekke gårdens egenandel.

Styret får stadig henvendelser om tilstanden på soilrør, særlig ved oppussing av bad. Gården er gammel og rørene likeså, styret følger opp henvendelsene og vurderer fortløpende om vi må sette i gang et fornyelsesprosjekt. Et slikt prosjekt er ganske kostbart (estimert til 60 000 pluss pr leilighet), dette er kun for avløp. Et mulig scenario er å se på innløp av vann samtidig, det ser ut som nye løsninger kommer som kan være aktuelle for oss. Siste undersøkelse i 2022 av et mindre utvalg ga ingen indikasjoner umiddelbart behov for utskifting. Styret velger foreløpig å følge med, men det kan komme varsel i løpet av relativt kort tid om behov for å utbedre soilrørene, det vil i så fall bli en «rør i eksisterende rør»- løsning. Ved salg av leiligheter har styret fortsatt pågang fra nye eiere angående problemer rundt oppussing av badene.

Styret ber om at beboerne sjekker soilrør ved oppussing av bad, dårlige soilrør må rapporteres til styret siden dette vil gjelde alle leiligheter under og over den aktuelle leiligheten. Dersom du pusser opp badet kan det være lurt å gjemme på en del ekstra fliser slik at det kan rettes pent opp etter utskifting av rør. Det er også viktig ved legging av membran å ta hensyn til at rørene senere skal skiftes.

Vedlikehold

2022 har kun hatt mindre vedlikeholdsutfordringer.

Høsten 2021 ble den gamle lekeplassen revet og det ble kjøpt inn lekeapparater, klatrestativ og en trampoline. Gården fikk et ekstra tilskudd til dette fra OBOS som



muliggjorde dette prosjektet. Det ble gjort ytterligere utbedringer vår/sommer/høst 2022, dette ble gjort på garantien.

Gården har fortsatt utfordringer når det gjelder soilrør og pipeløp, men det er foreløpig ingen planer om en snarlig oppstart av disse prosjektene.

Internett

I 2017 ble det installert fibernett i alle leiligheter.

Leverandør er Lynet Internett og standard hastighet er 50/50 Mbit. Internett dekkes over husleia. Styret får noen forespørsler om kostnaden pr leilighet siden noen får dekket internett via jobben. Ut fra kontrakten med Lynet kan månedlig beløp pr leilighet estimeres til 265 kroner pr 31.12.2022.

Fellesarealer

Orden på fellesarealer: Borettslaget har også i 2022 hatt utfordringer med søppel og andre objekter som av enkelte beboere og utflyttere urettmessig blir plassert på fellesarealene - spesielt på loftene og i kjellerne. Dette ble også påpekt av brann og redningsetaten når de var på inspeksjon våren 2012, og av Firesafe i 2022. Styret vil minne om forbudet om å plassere søppel og annet på fellesarealene. Styret kommer også fremover til å håndheve forbudet ved å fjerne gjenstander som står umerket i fellesarealene, uten ekstra forvarsel. Det er satt opp tydelige skilt i hver oppgang som understreker forbudet.

Det er også fortsatt et problem at beboere setter gamle møbler og annet søppel som renovasjonsetaten ikke kan ta med seg ut i søppelskurene. Styret minner om alle beboere har ansvar for å selv levere slikt avfall på gjenbruksstasjonene.

I 2022 har gården også fått flere bøter pga sekker fylt med avfall etter/under oppussing blir satt ut i Trøndergata (rett utenfor porten). Disse bøkene belastes de ansvarlige. De kan max stå der 1 dag!

Innbrudd

Gården har i 2022 ikke fått noen meldinger om innbrudd, tiltaket med å skifte låsene kan synes å ha hatt en god effekt etter et år (2020) med en rekke innbrudd i kjellerboder og postkasser. Beboerne oppfordres til å holde vinduer lukket i perioder hvor stillaser er satt opp for vedlikehold. Styret oppfordrer beboere til alltid å forsikre seg om at inngangs-, kjeller- og loftsdører ikke står åpne unødvendig lenge.

Finansiell stilling pr 31 desember 2022

2022 var et år med få uforutsette utgifter. Årsresultatet viste et overerskudd på 133.560. Dette overføres til årets budsjett. Det vises for øvrig til årsregnskapet som et eget punkt.

Borettslagets økonomi må, etter omfattende oppussing og vedlikehold, kunne sies å være god, men bygningsmassen i Torshov kvartal IV er gammel og det ligger mange store kostnader foran oss, bl.a. soilrør, pipeløp, tak og resten av fasaden.

Salg av leiligheter

I 2022 ble det omsatt 8 leiligheter i Borettslaget.

Framleie

I utgangspunktet er det boplikt i borettslagsleiligheter. Dersom en andelseier (eller vedkommende ektefelle, barn eller foreldre) har bodd i sin leilighet minst 1 av de siste 2 år, kan vedkommende søke borettslaget om å fremleie/bruksoverlate boligen til noen andre i inntil 3 år. Dette kan registreres/søkes om via Vibbo. Godkjenning av ny bruker kan bare nektes dersom borettslaget kan fremlegge saklig grunn til det. Ved registrering av framleie påløper et gebyr hos OBOS på ca kr 900. Alle søknader skal gå gjennom styret via OBOS' standard skjema. Ved framleie på mindre enn 6 måneder slipper man gebyr, men framleien

skal likevel meldes inn til styret. Framleie uten godkjenning fra styret er et brudd på leiekontrakten med borettslaget. Pr 1. januar 2023 er det ingen registrerte fremleieforhold i gården.

Festeavgift

Borettslaget fester (leier) tomt av Oslo kommune. Leien reguleres hvert 10. år. I 2002 ble leieavgiften øket fra ca 50.000 til 70.000 i året. I 2022 var den på 92.642. Styret følger med på debatt og ny lovgivning om festeavgift, herunder retten til innløsning til en gunstig pris. Prisen på festeavgiften kan alltid finnes i årsregnskapet

Portner

Gården har en portner, Pia Cecilia Lindberg-Oetiker, på deltid (15 % stillingsandel) i gården. Hun utfører mindre vedlikeholdsoppgaver på fellesarealer og fellesinstallasjoner, og er kontaktperson for håndverkere engasjert av borettslaget. Det er ikke lagt opp til at stillingen inkluderer bistand til andelseierne utover ren informasjon.

Loft og kjellerutbygging

Borettslagets vedtekter åpner for utvidelse av leiligheter mot kjeller eller loft der forholdene ligger til rette for det. Også sammenslåing av leiligheter er tillatt. Slike utvidelser er viktig

for å kunne få et mer stabilt bomiljø med flere barnefamilier. For loftene på Torshov foreligger det en samlet plan fra Bygningsetaten.

Pr 1. januar 2023 er det én kjeller og ett loft som planlegges utbygget. Det kan synes som det nå er svært få brukbare lofts- og kjellerarealer igjen.

Informasjon om brannvernrunder våren 2022

På grunn av korona omfattet ikke kontrollen inspeksjon av sensorer i leilighetene, men alarmer ble testet og kontrollpanelene i Trøndergt. 4 og Hegermannsgt. 4 overvåker alle sensorer og melder eventuelle feil.

En defekt detektor ble skiftet i en leilighet, ellers var det meste i orden. Så ble det inspisert i alle oppganger, kjellere og loft. Et sted manglet en sløkker som ble erstattet.

Når det gjaldt kontrollen av håndsløkkere så skulle jo alle sette ut apparatet sitt i oppgangen den ettermiddagen. Dette var varslet på facebook og ved oppslag.

Det gjorde førtito leiligheter.

Fire sløkkere ble ikke godkjent. Trettiåtte ble godkjent og fikk en rød strips og en lapp påklistret med kontrollinformasjon.

Tjueni leiligheter satte ikke ut noe. De fleste sannsynligvis fordi de glemte det. Uansett så vet vi da ikke om disse har påbudt godkjent sløkker.

På denne linken kan du sjekke hva kravene til sløkkere m.v. er:

<https://brannvernforeningen.no/.../brannver.../Slokkeutstyr/>

Alle som ikke fikk godkjent på sin sløkker bes sjekke sitt apparat og eventuelt anskaffe et hvis nødvendig.

Planer framover

De siste årene er det foretatt flere store vedlikeholdsoppgaver: balkonger, ringetablåer, oppganger, vinduer, branntekniske utbedringer, søppelskur og sykkel/barnevognskur. Bygningsmassen er gammel, og det er hele tiden behov for vedlikehold.

Fasaderehabiliteringen på Hegermannsgate- bygget viser at vi kan stå foran større utgifter her også på resten av bygningene.

Som nevnt tidligere er tilstanden til pipene slik at det kan medføre til dels store kostnader i tiden fremover.



Oppfølging av vedtak fra forrige årsmøte

På årsmøtet i 2022 ble det fremmet flere forslag, det henvises til innkalling og referat som ligger på Vibbo. Det kan nevnes at følgende saker er fulgt opp:

1. Barnevognparkering ble vedtatt på forrige årsmøte. Styret gikk til innkjøp av 5 bokser. Alle er pr i dag utleid, og det er 2 på vent. Tildeling skjer ut ifra ansiennitet, og de kan ikke overdras internt mellom beboere. De skal kun brukes til barnevognparkering så lenge det er ventelister.

Facebook

Det er opprettet en facebook-gruppe; «Torshov kvartal IV» som benyttes som kontakt mellom beboere og mellom beboere og styre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er tatt høyde for ordinær drift og vedlikehold 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser. Styret er enige om at vi endrer budsjettet i henhold til dette. Vi ber om at utgiftene til personalkostnadene til portner økes til ny gjeldende prosentsats (20%), og at drift- og vedlikeholdsbudsjettet økes til 600.000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kvartal IV B/L.

Lån

Torshov Kvartal IV B/L har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv Iv

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov Kv Iv.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

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 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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E0CES-PQ1BK-E7BZW-560TP-VF22Z-ZMEOG



BORETTSLAGET TORSHOV KV IV ORG.NR. 941 299 563, KUNDENR. 5115

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	435 826	747 886	435 826	356 079
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	133 560	-120 661	319 003	417 639
Fradrag for aktivering andre anl.	14 -69 375	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14 70 161	47 036	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -214 093	-238 436	-236 000	-181 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-79 747	-312 061	83 003	236 639
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	356 079	435 825	518 829	592 718

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	486 471	632 777
Kortsiktig gjeld	-130 392	-196 952
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	356 079	435 825



BORETTSLAGET TORSHOV KV IV ORG.NR. 941 299 563, KUNDENR. 5115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 927 271	2 873 646	2 862 000	3 133 000
Forhåndsavklaring	3	24 460	0	0	0
Andre inntekter	3	60 595	200 884	60 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 012 326	3 074 530	2 922 000	3 143 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-86 985	-90 749	-91 955	-90 630
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	15	-70 161	-47 036	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 932	-10 350	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-145 088	-140 998	-144 500	-152 350
Konsulenthonorar	7	-1 820	-10 670	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-581 211	-970 215	-500 000	-329 500
Forsikringer		-416 623	-393 603	-417 200	-445 481
Festeavgift		-92 642	-76 495	-92 642	-93 000
Kommunale avgifter	9	-598 022	-568 897	-582 500	-652 400
Energi/fyring		-56 192	-51 984	-57 000	-57 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 217	-311 046	-157 000	-158 000
Andre driftskostnader	10	-273 282	-252 879	-244 200	-267 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 621 174	-3 024 920	-2 422 997	-2 381 361
DRIFTSRESULTAT		391 152	49 610	499 003	761 639
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	990	112	0	0
Finanskostnader	12	-258 582	-170 383	-180 000	-344 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-257 592	-170 271	-180 000	-344 000
ÅRSRESULTAT		133 560	-120 661	319 003	417 639
Overføringer:					
Udekket tap		0	-120 661		
Reduksjon udekket tap		133 560	0		



BORETTSLAGET TORSHOV KV IV
ORG.NR. 941 299 563, KUNDENR. 5115

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 864 600	2 864 600
Andre varige driftsmidler	14	136 969	137 756
SUM ANLEGGSMIDLER		3 001 569	3 002 356
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		218	0
Kundefordringer		6 115	6 089
Forskuddsbetalte kostnader		0	12 709
Driftskonto OBOS-banken		477 449	585 585
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 577	2 577
Sparekonto OBOS-banken		113	25 817
SUM OMLØPSMIDLER		486 471	632 777
SUM EIENDELER		3 488 041	3 635 133
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Udekket tap	15	-5 107 343	-5 240 903
SUM EGENKAPITAL		-5 100 243	-5 233 803
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 457 891	8 671 984
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 457 891	8 671 984
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 663	34 376
Leverandørgjeld		90 206	149 378
Skyldige offentlige avgifter	17	4 928	5 015
Påløpte renter		2 016	998
Annen kortsiktig gjeld	18	6 579	7 184
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 392	196 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 488 041	3 635 133
Pantstillelse	19	8 963 400	8 963 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 18.04.2023
Styret i Borettslaget Torshov Kv IV

Steinar Killi/s/

Jonas Beck/s/

Svein Berg/s/

Cecilie Elise Guttormsen/s/

Anne Wisløff/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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	2 906 031
Eiendomsskatt	21 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 927 271

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeribruk	16 260
Diverse	1 500
OBOS Miljøprosjekt	35 000
Vipps innbetalinger(Nøkler og leie av barnevogngarasje)	7 835
Forhåndsavklaring viderefakturert	24 460
SUM ANDRE INNETEKTER	85 055

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-54 827
Påløpte feriepenger	-6 579
Arbeidsgiveravgift	-25 578
SUM PERSONALKOSTNADER	-86 985

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 2021/2022, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 239, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 932.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
Andre konsulenthonorarer	-500
SUM KONSULENTHONORAR	-1 820

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-359 574
Drift/vedlikehold VVS	-16 730
Drift/vedlikehold elektro	-112 733
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 716
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 642
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 817
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-581 211

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 255
Vann- og avløpsavgift	-318 197
Feieavgift	-15 176
Renovasjonsavgift	-243 393
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-598 022

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 478
Lyspærer og sikringer	-1 320
Renhold ved firmaer	-181 721
Snørydding	-43 408
Andre fremmede tjenester	-6 816



Andre kostnader tillitsvalgte	-15 239
Andre kontorkostnader	-4 516
Porto	-1 400
Bank- og kortgebyr	-3 384
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-273 282

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	660
Renter av sparekonto i OBOS-banken	112
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	218
SUM FINANSINNETEKTER	990

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-258 582
SUM FINANSKOSTNADER	-258 582

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	2 864 600
SUM BYGNINGER	2 864 600

Eiendommen er bygslet fra Oslo kommune.

Gnr.225/bnr. 95, 97, 99, 311, 312, 314 og 316.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Kostpris 2022	69 375	
Avskrevet i år	-23 125	
		46 250
Sykkelbod		
Kostpris 2017	291 755	
Tilgang 2018	37 500	
Avskrevet tidligere	-191 499	
Avskrevet i år	-47 036	
		90 719
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		136 969

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-70 161****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 GJELDSBREVLÅN

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020

-8 930 351

Nedbetalt tidligere

258 367

Nedbetalt i år

214 093

-8 457 891

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-8 457 891

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrek

-2 577

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 351

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-4 928

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-6 579

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-6 579

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:

8 457 891

TOTALT

8 457 891

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger:

2 864 600

TOTALT

2 864 600



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Steinar Westhrin Killi Hegermannsgt. 2A E-post: steinar.killi@aho.no

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Wisløff Hegermannsgt. 6A E-post: anne.wisloff@nrk.no

Robel Berhane Trøndergata 2 E-post: robel-84@hotmail.com

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Svein Berg Hegermannsgt. 4 E-post: pappirflytter@gmail.com

Cecilie Guttormsen Hegermannsgt. 2B E-post: lejonstjerne@hotmail.com

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mariann Oksrød Hansen Trøndergata 6 E-post: mariann.oksroed@gmail.com

Aránzazu Hofmo Risopatron Hegermannsgt. 4 E-post: sassa-r@online.no

I valgkomiteen for Torshov Kvartal IV B/L

Mariann Oksrød Hansen
Aranzazu Risopatron



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565694. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013	Brannsikringsarbeid.	Arbeidet utført etter pålegg fra brannvernetaten og inkl. sikring av kabelføringer, dører, koksjakter, mv.
2012	Nye vinduer og balkongdører.	
2011	Malt oppganger, trapper og gelendere.	
2009	Nye ringetablå.	Det er montert nye ringetablå i alle oppgangene.
2007	Overflatebehandling av vinduer & balkong	Overflatebehandling av vinduer og balkongdører, betongrehabilitering og overflatebehandling av gamle balkonger, samt overflatebehandling av nye balkonger, alle med rekkverk.
2002	Oppgradering av gårdens strømanlegg.	Det ble og innstallert fjernleser for strøm. Oppgradering av stigeledninger til alle oppganger.
2001	Vaskeri oppusset.	Det ble og innstallert pollett automat.
1996	Omfattende ytre vedlikehold.	Oppussing av fasader, tak og gårdsrom.
1922	Bygget i 1922 - 23	



5115 Torshov Kvartal IV B/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.