



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 803 545  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV I  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 427 361	3 369 995
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 427 361</b>	<b>3 369 995</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 285	5 285
Annen driftskostnad		2 393 814	2 386 334
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 536 019</b>	<b>2 494 309</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>891 342</b>	<b>875 686</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 723	4 519
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 723</b>	<b>4 519</b>
Annen finanskostnad		632 176	351 247
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>632 176</b>	<b>351 247</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-616 453</b>	<b>-346 728</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>274 889</b>	<b>528 958</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>274 889</b>	<b>528 958</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>274 889</b>	<b>528 958</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		274 889	528 958
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>274 889</b>	<b>528 958</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 476 745	1 476 745
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 163	41 448
Sum varige driftsmidler		1 512 908	1 518 193
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 512 908	1 518 193
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 524	52 888
Andre fordringer		122 502	96 664
Sum fordringer		135 026	149 552
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		767 939	646 093
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		767 939	646 093
Sum omløpsmidler		902 965	795 645
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 415 873</b>	<b>2 313 838</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 700</b>	<b>16 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 615 417	10 890 306
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 615 417</b>	<b>-10 890 306</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 598 717</b>	<b>-10 873 606</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 610 116	12 949 227
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 610 116</b>	<b>12 949 227</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 610 116</b>	<b>12 949 227</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 823	72 560
Leverandørgjeld		268 487	140 148
Annen kortsiktig gjeld		51 164	25 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>404 474</b>	<b>238 217</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 014 590</b>	<b>13 187 444</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 415 873</b>	<b>2 313 838</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499174

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 803 545  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV I  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 946 803 545  
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 427 361	3 369 995
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 427 361</b>	<b>3 369 995</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 285	5 285
Annen driftskostnad		2 393 814	2 386 334
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 536 019</b>	<b>2 494 309</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>891 342</b>	<b>875 686</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 723	4 519
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 723</b>	<b>4 519</b>
Annen finanskostnad		632 176	351 247
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>632 176</b>	<b>351 247</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-616 453</b>	<b>-346 728</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>274 889</b>	<b>528 958</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>274 889</b>	<b>528 958</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>274 889</b>	<b>528 958</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		274 889	528 958
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>274 889</b>	<b>528 958</b>



Organisasjonsnr: 946 803 545  
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 476 745	1 476 745
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 163	41 448
Sum varige driftsmidler		1 512 908	1 518 193
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 512 908	1 518 193
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 524	52 888
Andre fordringer		122 502	96 664
Sum fordringer		135 026	149 552
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		767 939	646 093
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		767 939	646 093
Sum omløpsmidler		902 965	795 645
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 415 873</b>	<b>2 313 838</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>16 700</b>	<b>16 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	10 615 417	10 890 306
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 615 417</b>	<b>-10 890 306</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 598 717</b>	<b>-10 873 606</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 610 116	12 949 227
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 610 116</b>	<b>12 949 227</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 610 116</b>	<b>12 949 227</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 823	72 560
Leverandørgjeld	268 487	140 148
Annen kortsiktig gjeld	51 164	25 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>404 474</b>	<b>238 217</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 014 590</b>	<b>13 187 444</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 415 873</b>	<b>2 313 838</b>



Organisasjonsnr: 946 803 545  
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 7285

Borettslaget Torshov Kv I



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Torshov Kv I

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 17:30, I bakgården..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endringer i husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Torshov Kv I



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er foreslått.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 7285 Borettslaget Torshov Kv I 29.05.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.



Sak 7

## Forslag til endringer i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gått gjennom husordensreglene og begynt en diskusjon om flere endringer og oppdateringer. I første omgang foreslår vi små endringer og presiseringer i fire av punktene i dagens regler.

Endring i punkt 2.

Punktet endres for å tilpasses realitetene i borettslaget. Vi har ikke lenger en fungerende tørkebås, og kun en oppgang med eksisterende tørkeloft, så endringen er først og fremst kosmetisk.

Endring i punkt 4

Styret mener det er behov for tillegg om at det ikke er tillatt å montere kjøkkenvifte på ventilasjonskanalene.

Endring i punkt 5

Styret mener at det bør settes tidspunkt for spesielt støyende arbeider i leilighetene av hensyn til familier med små barn. På samme måte som med nabovarsel i forbindelse med fest oppfordrer vi til godt naboskap og dialog om det er behov for å utføre støyende arbeider etter kl 20:00.

Endring i punkt 11

Styret foreslår å stryke punktet da det ikke lenger er behov for å kontakte styret for å bruke fellesvaskeriet.

Forslaget fremmes som et helhetlig endringsforslag, men dersom generalforsamlingen ønsker det kan det legges opp til avstemming på hvert punkt.

**Styrets innstilling**

Forslaget vedtas.

**Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas.

**Vedlegg**

2. 7285 Endringsforslag til generalforsamlingen.pdf



Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benjamin Reksten Holme
- Thora Lou

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- August Schirmer
- Selma Stormyren Larsen

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Christina Sørensen
- Bjørnar Finstad



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon Olav Kringeland	Bentsebrugata 4
Styremedlem	Bjørnar Finstad	Bentsebrugata 8
Styremedlem	Marthin Wessel Kleppan	Bentsebrugata 2
Styremedlem	Christina Sørensen	Sandakerveien 29 E
Varamedlem	Selma Stormyren Larsen	Bentsebrugata 8
Varamedlem	August Schirmer	Bentsebrugata 2

### Valgkomiteen

Inger Brodal	Sandakerveien 29 E
Jaran Dammann	Bentsebrugata 6

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov Kv I

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Borettslaget Torshov Kv I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946803545, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 225 /16 19 21 23 248 25

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 Torshov Kv I har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



**Styrets arbeid**

Styret har fulgt opp flere ulike saker i løpet av 2023.

I løpet av året som har gått siden forrige generalforsamling har styret gjennomført 10 styremøter.

**Radonmåling:**

Styret har fulgt opp rapporten fra radonmålingene som ble iverksatt av forrige styre, og gjennomført installasjon av «radonbrønn» i kjelleren i Bentsebrugata 6 i tråd med anbefalingene. Det ble ikke anbefalt å gjøre tiltak i de andre kjellerne.

**Fasaden:**

Vi har også hatt ny befaring med murermester for å vurdere fasaden og kartlegge nødvendige tiltak. Vi har planlagt reparasjon av ulike skader. Vi har også reparert avløp fra takrenne slik at det skulle la seg gjøre å spyle denne og planlegger å erstatte samtlige avløp for å kunne gjennomføre rens/spyling ved behov.

**Internett/TV**

Styret fulgte opp vedtaket fra fjorårets generalforsamling og har inngått en ny, bedre og rimeligere avtale om leveranse av fiber/bredbånd for internett (og TV for de som ønsker det). For de som har beholdt TV-løsningen er ikke forskjellen så stor, men for alle som ønsker kun god båndbredde utgjør endringen er relativt stor besparelse pr år, parallelt med en mye bedre tjeneste.

**Brannsikkerhet:**

Det har vært en årlig gjennomgang av brannsikkerheten. Det viktigste å informere om her er fremdeles utskifting av brannslukkere. Det er fremdeles mange som har slukkere hvor utløpsdato er passert. Det er den enkelte som er ansvarlig for at dette er på plass i hver leilighet, fellesområdene er det borettslaget som er ansvarlige for.

Det er avholdt både vår- og høstdugnad i borettslaget, som begge har hatt godt oppmøte. Rydding av uteområdet inkl. sykkelskur og fellesarealer, rengjøring i oppgangene, planting av blomster og klipping av vegetasjon har vært prioriterte oppgaver. I tillegg er det avholdt nabolagsfestival med konserter under kirsebærtrærne, et vellykket arrangement som vi håper kan gjentas. Det er også arrangert juletretenning første søndag i advent.

I de kommende årene har styret følgende planer for vedlikehold og oppgraderinger.

- Vi ønsker å fullføre reparasjoner av skader på fasaden (murerarbeid). I tillegg planlegger vi skifte av avløpene hvor flere allerede har lekkasje.
- I tillegg kommer vi til å fremme forslag om å pusse opp alle oppgangene i løpet av 2024-2025. Dersom det blir aktuelt å gjennomføre oppgraderingen i alle oppgangene samtidig, vil det være nødvendig med vedtak på generalforsamlingen, men det er mulig at styret velger å gjennomføre arbeidene over lengre tid slik at det finansieres av de ordinære felleskostnadene. Vi arbeider også med å kunne få på plass en prisgunstig avtale for utskifting av entrédører. Dette bli i så fall opp til hver enkelt andelseier, på samme måte som utskifting av vinduer har vært gjort.
- Det vil også bli gjort en tilstandsvurdering av takene våre, og vi ser for oss at utskifting av tak kan bli aktuelt innen de neste fem årene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 46 361 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak to nye andeler med kategori tilbygg.

Driftskostnadene er kr 308 604 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større drift og vedlikeholds arbeider som er utsatt.

Finanskostnader er kr 164 176 høyere enn budsjettet og skyldes renter på banklån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter reparasjoner på fasaden samt mulighet for å sette i gang andre vedlikeholdsprosjekter.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Torshov Kv I.

### Lån

Borettslaget Torshov Kv I har lån i Nordea. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.







## 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GCYD2-5SYT3-P6VQ8-V5O44-8C875-Y6CZK



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-08 19:48:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GCYD2-5SYT3-P6VQ8-V5O44-8C875-Y6CZK

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).

### 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/validator>

13 av 35

7285 Borettslaget Torshov Kv | 29.05.pdf



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>557 428</b>	<b>416 072</b>	<b>557 428</b>	<b>498 490</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		274 889	528 958	68 377	9 394
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 285	5 285	5 000	5 285
Frdrag for avdrag på langs. lån	17	-339 111	-392 887	-371 000	-318 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-58 937</b>	<b>141 356</b>	<b>-297 623</b>	<b>-303 321</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>498 491</b>	<b>557 428</b>	<b>259 805</b>	<b>195 169</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	902 965	795 645
Kortsiktig gjeld	-404 474	-238 217
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>498 491</b>	<b>557 428</b>





## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 356 211	3 146 700	3 323 000	3 525 000
Andre inntekter	3	71 150	223 295	58 000	60 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 427 361</b>	<b>3 369 995</b>	<b>3 381 000</b>	<b>3 585 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 690	-12 690	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-90 000	-90 000	-120 000
Avskrivninger	14	-5 285	-5 285	-5 000	-5 285
Revisjonshonorar	6	-11 576	-14 306	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-114 635	-110 210	-117 500	-121 500
Konsulenthonorar	7	-6 170	-695	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-304 152	-408 987	-752 500	-690 000
Forsikringer		-307 319	-285 644	-314 000	-329 000
Festeavgift		-88 426	-88 426	-51 300	-88 426
Kommunale avgifter	9	-654 554	-510 830	-594 333	-756 695
Energi/fyring		-224 966	-335 136	-226 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-361 814	-334 079	-349 000	-179 280
Andre driftskostnader	10	-320 203	-298 021	-312 300	-309 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 536 019</b>	<b>-2 494 309</b>	<b>-2 844 623</b>	<b>-2 861 106</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>891 342</b>	<b>875 686</b>	<b>536 377</b>	<b>723 894</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 723	4 519	0	1 000
Finanskostnader	12	-632 176	-351 247	-468 000	-715 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-616 453</b>	<b>-346 728</b>	<b>-468 000</b>	<b>-714 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>274 889</b>	<b>528 958</b>	<b>68 377</b>	<b>9 394</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		274 889	528 958		





<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 476 745	1 476 745
Andre varige driftsmidler	14	36 163	41 448
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 512 908</b>	<b>1 518 193</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 048	10 444
Kundefordringer		12 524	52 888
Forskuddsbetalte kostnader		87 574	86 220
Andre kortsiktige fordringer	15	26 880	0
Driftskonto OBOS-banken		158 693	30 000
Sparekonto OBOS-banken		607 129	613 976
Innestående i andre banker		2 117	2 117
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>902 965</b>	<b>795 645</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 415 873</b>	<b>2 313 838</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 13 * 200 + 47 * 300		16 700	16 700
Udekket tap	16	-10 615 417	-10 890 306
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 598 717</b>	<b>-10 873 606</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 610 116	12 949 227
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 610 116</b>	<b>12 949 227</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 164	25 509
Leverandørgjeld		268 487	140 148
Påløpte renter		58 531	41 303
Påløpte avdrag		26 292	31 257
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>404 474</b>	<b>238 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 415 873</b>	<b>2 313 838</b>
Pantstillelse	18	16 380 000	16 380 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7.05.2024

Styret i Borettslaget Torshov Kv I

Jon Olav Kringeland/s/

Christina Sørensen/s/

Bjørnar Finstad/s/

Marthin Wessel Kleppan/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 922 388
A-konto lånekostn.	856 596
Bredbånd 1000	313 200
Tillegg for utbygg	208 999
Eiendomsskatt	55 028
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 356 211</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger, vaskeri	8 700
Bolig, forkjøpsrett	31 075
Nøkler	2 500
Tillegg for utbygg	28 875
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>71 150</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</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 2022/2023, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 576.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 170
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 170</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-98 260
Drift/vedlikehold VVS	-20 412
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 832
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 865
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-87 454
Kostnader dugnader	-4 329
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-304 152</b>

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

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

Eiendomsskatt	-55 069
Vann- og avløpsavgift	-348 252
Feieavgift	-7 268
Renovasjonsavgift	-243 965
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-654 554</b>

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

Container	-13 954
Driftsmateriell	-10 380
Lyspærer og sikringer	-9 562
Vaktmestertjenester	-170 525
Renhold ved firmaer	-75 344
Andre fremmede tjenester	-24 259
Trykksaker	-339
Andre kontorkostnader	-3 500
Porto	-120





Bankgebyr	-3 333
Velferdskostnader	-8 887
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-320 203</b>

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 141
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 153
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 429
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>15 723</b>

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

Renter og gebyr på lån i Nordea	-632 151
Renter på leverandørgjeld	-25
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-632 176</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1919	1 476 745
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 476 745</b>

Gnr.225/bnr.16 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommun i 70 år fra 1951.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Søppelhus**

Kostpris	78 875
Avskrevet tidligere	-37 427
Avskrevet i år	-5 285
	36 163
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>36 163</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-5 285****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

5 års abbonement på AirWallet, kostnadsføres over 5 år. Dette er 4/5.	26 880
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>26 880</b>

**NOTE: 16****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.





I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Nordea**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2021	-13 462 000
Nedbetalt tidligere	512 773
Nedbetalt i år	339 111
	-12 610 116
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-12 610 116</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	12 610 116
Påløste avdrag	26 292
<b>TOTALT</b>	<b>12 636 408</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 476 745
<b>TOTALT</b>	<b>1 597 127</b>





## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 778524. 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](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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Piperehabilitering BBG 2, 4 og 6	
2014 - 2014	Brannsikring	Bytte inngangsdører, sikringsbrannskiller og anlegg.
2013 - 2014	Rør- og våtromsrehabilitering	





## HUSORDENSREGLER FOR BORETTLAGET TORSHOV KVARTAL 1

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23. mai 2002 sist endret 1. juni 2010, sist endret 19. august 2020

1. Andelseierne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av borettslagets fellesanlegg.
2. Klær skal henges til tørk kun i tørkebåsen. Klær som tørkes på loftet må vries før det henges opp. Klær må ikke henge ute på helligdager, samt 1. mai og 17. mai. Banking og lufting av klær og lignende må ikke foretas ved siden av opphengt klesvask. Det er ikke tillatt å luften klær, tepper og sengetøy på balkongene, i trappeoppganger eller vinduer.
3. Balkongene må ryddes for snø.
4. Utlufting må ikke foregå mot felles oppgang slik at matlukt og dårlig lukt sjenerer naboene.
5. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødvendig bråk. Det skal være rolig etter kl. 22.00. Skal det for eksempel være fest, bør naboene varsles.
6. Kun vanlig husholdningsavfall kan legges i søppelkassene. Avfall etter oppussing og lignende må den enkelte selv sørge for å få kjørt bort. Sigarettneiper skal ikke kastes på bakken, i blomsterbed eller andre steder hvor det er til fare og sjenanse for de andre i gården.
7. Kjøring av bil i gården er kun tillatt mellom søppelskap/konteinere frem til 1 meter fra gressplen. Det er ikke tillatt å kjøre inn i gården med piggdekk. Det er ikke adgang til å parkere biler i gården. Motorsykler kan parkeres i gården på eget ansvar, mot at de trilles inn og ut av gårdsrommet. Kjøretøy tyngre enn 3,5 tonn henvises til parkering i gaten.
8. Ved husdyrhold gjelder følgende regler:
  - a. Borettslaga har meldeplikt til styret ved anskaffelse av dyr.
  - b. Husdyr som er eller kan være til sjenanse for andre beboere, må fjernes fra borettslaget etter krav fra styret.
  - c. Styret har rett til å nekte husdyrhold hvis det ansees som spesielt sjenerende for noen av leieboerne i den enkelte oppgang.
  - d. Dyr skal leies i bånd på borettslagets eiendom.
  - e. Lufting av dyr på eiendommen er forbudt.
9. Det er forbudt å legge gangveier over plener og blomsterbed. Vis forsiktighet ved bruk av plenen – spesielt vår og høst.
10. Sykler, kjelker, søppelposer og lignende må ikke plasseres i oppgangen, slik at den frie passasje hindres. Dog må det vises gjensidig forståelse når det gjelder barnevogn.
11. Ved første gangs bruk av vaskeriet må den nye andelseieren henvende seg til den i styret som er ansvarlig for dette.



**Vedtekter  
For  
Borettslaget Torshov Kvartal I  
org nr 946 803 545**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31. mai 1988,  
endret iht. vedtak generalforsamling 12.06.2008, 14.05.2014, 18.05.2015, 26.06.2020  
19.08.2020.

**1 Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Borettslaget Torshov KV I er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

**2 Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner hundre pr. rom, kjøkken er ikke medregnet som rom.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.



(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader 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 skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(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 pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

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

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 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(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) Forkjøpsretten kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4 Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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.

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating



- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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.
  - andelseier 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Styret kan godkjenne bruksoverlatelse til andre enn de som omfattes av (2), for inntil ett år av gangen. Det skal søkes om evt. fornyelse av godkjennelsen av bruksoverlatelse minst en måned før godkjennelsen løper ut. Skriftlige klager for brudd på husordensregler regnes som saklig grunn for ikke å godkjenne forlengelse av bruksoverlatelsen.
- (4) Søknad om bruksoverlatelse skal være vedlagt kopi av vedtekter og husordensregler, signert av andelseier og leietaker. Andelseier skal dekke et beløp som styret fastsetter for å dekke utgifter til navneskilt på ringeklokke og postkasse med mer.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (5) andre setning.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

## 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter. Vinduer skiftes etter vedtatt tegning.

(9) Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1-1, pliktes dekket av andelseier.

(10) Andelseier har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leiligheten og følge opp HMS- og brannsikkerhetstiltak iverksatt av styret.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av vinduer på fellesareal, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Borettslaget plikter å ivareta forsvarlige HMS-rutiner.

## **5-3 Krav om byggkvalitet og seriøse aktører**

1. Borettslaget og andelseiere er forpliktet til å benytte seg av seriøse aktører i byggebransjen med riktig kompetanse til jobben som gjøres.

2. Ved søknadspiktig arbeid iht. plan og bygningsloven er andelseier pliktig til å søke om tillatelse for dette til kommunen. Andelseier må innhente godkjenning av styret i forkant av søknaden til kommunen.



3. Andelseier er i bygge-, rehabilitering- og vedlikeholdsprosjekter forpliktet til å informere borettslaget og andre andelseiere om arbeid i leilighet selv om arbeidet ikke er søknadspliktig. Dette må gjøres gjennom oppslag på andelseiers dør inn til boenhet. Følgende informasjon skal min. være med i oppslaget:

- Dersom andelseier selv utfører arbeidet uten bruk av firma så skal dette fremgå i oppslaget.
- Ansvarlig for ombygging (firmanavn, organisasjonsnummer, kontaktperson, telefonnummer og epostadresse) Beskrivelse av arbeidet som skal gjennomføres. (beskrivelse av alt arbeid som utføres)
- Er arbeidet søknadspliktig (ja/nei, evt. saksnummer i byggesak) Ansvarlig søker (firmanavn, organisasjonsnummer, kontaktperson, telefonnummer og e-postadresse)
- Utføres det arbeid på vann og avløp (ja/nei) Ansvarlig autorisert rørlegger (firmanavn, organisasjonsnummer, kontaktperson, telefonnummer og epostadresse)
- Utføres det arbeid på det elektriske anlegget (ja/nei). Ansvarlig autoriserte elektroinstallatør (firmanavn, organisasjonsnummer, kontaktperson, telefonnummer og e-postadresse)
- Utføres det arbeid med kledning, isolasjon, rør, kabler eller lignende i gulv, tak eller vegg mot nabo eller fellesområder (ja/nei)
- Utføres det arbeid med kledning, isolasjon, rør, kabler eller lignende i yttervegg eller -tak (ja/nei)
- Utføres det arbeid i bærende bygningsdeler (ja/nei)

4. Borettslaget er forpliktet til å informere tilsvarende som andelseier i (3), men da på oppslagstavle i berørte oppganger.

5. Alle som jobber i bygge og vedlikeholdsprosjekter i borettslaget er forpliktet til å kunne fremvise HMS-kort for styret jf. arbeidsmiljøloven.

6. Styret er forpliktet til å følge opp lovligheten i arbeid som utføres i borettslaget.

7. Ved mistanke om brudd på plan og bygningsloven, brann og eksplosjonsvern loven, eller arbeidsmiljøloven er styret forpliktet til å melde fra til ansvarlig offentlig etat eller lignende. Styret skal etablere rutiner for dette.

8. Kostnader forbundet med kapittel 5-3 (1-7) tilfaller andelseier.

## 6 Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 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.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7 Felleskostnader og pantessikkerhet

### 7-1 Felleskostnader



(1) Felleskostnadene betales 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.

## 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7-3 Fordeling felleskostnader

Felleskostnadene fordeles etter felleskostnadsbrøk, som fremkommer av tabell i vedtektene.

Felleskostnadene knyttet til lånet for rehabiliteringen for rør- og våtrom fordeles iht. sammensatt brøk basert på flat fordeling av våtromskostnadene og felleskostnadsbrøk for øvrige kostnader. Brøken er etablert iht. kostnadsfordeling for prosjektet i samarbeid med prosjektleder og entreprenør.

Alle brøker endres når andeler utbygges med nye arealer, og styret har fullmakt til å ajourføre vedtektene med hensyn til disse endringene

FORDELINGSBRØKER PR 29.06.2015 IHT. GF-vedtak								
Andel	Felles kostnads brøk	Rør- og våtroms brøk	Andel	Felles kostnads brøk	Rør- og våtroms brøk	Andel	Felles kostnads brøk	Rør- og våtroms brøk
1	1,68 %	1,67 %	21	1,77 %	1,70 %	41	1,21 %	1,51 %
2	2,71 %	2,02 %	22	1,77 %	1,70 %	42	2,17 %	1,84 %
3	1,73 %	1,69 %	23	2,13 %	1,82 %	43	1,42 %	1,58 %
4	1,73 %	1,69 %	24	2,24 %	1,86 %	44	1,17 %	1,50 %
5	1,73 %	1,69 %	25	1,41 %	1,58 %	45	1,36 %	1,56 %
6	1,73 %	1,69 %	26	1,20 %	1,51 %	46	1,46 %	1,60 %
7	2,40 %	1,91 %	27	1,42 %	1,58 %	47	1,18 %	1,50 %
8	1,70 %	1,68 %	28	1,42 %	1,58 %	48	1,38 %	1,57 %
9	2,69 %	2,02 %	29	1,21 %	1,51 %	49	2,31 %	1,89 %
10	1,73 %	1,69 %	30	1,46 %	1,60 %	50	1,18 %	1,50 %
11	1,77 %	1,70 %	31	3,04 %	2,13 %	51	1,37 %	1,57 %
12	1,77 %	1,70 %	32	1,21 %	1,51 %	52	2,16 %	1,84 %
13	1,77 %	1,70 %	33	1,33 %	1,55 %	53	1,17 %	1,50 %
14	1,77 %	1,70 %	34	1,42 %	1,58 %	54	1,42 %	1,58 %
15	1,73 %	1,69 %	35	1,20 %	1,51 %	55	1,38 %	1,57 %
16	2,28 %	1,88 %	36	1,43 %	1,59 %	56	1,18 %	1,50 %
17	2,69 %	2,02 %	37	1,46 %	1,60 %	57	1,46 %	1,60 %
18	1,73 %	1,69 %	38	1,21 %	1,51 %	58	1,37 %	1,57 %
19	1,77 %	1,70 %	39	1,43 %	1,59 %	59	1,18 %	1,50 %
20	1,77 %	1,70 %	40	1,33 %	1,55 %	60	2,52 %	1,96 %



## 8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.

(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 styresakene. 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. 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.

(2) 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 laget 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,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.



## 9 Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 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, 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 20 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 boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

### 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 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.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.



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

### **10-1 Inhabilitet**

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget får vite om noens 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 andre andelseiere eller laget.

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## HUSORDENSREGLER FOR BORETTLAGET TORSHOV KVARTAL 1

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23. mai 2002 sist endret 1. juni 2010, sist endret 19. august 2020

Eksisterende regler	Endringsforslag
1. Andelseierne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av borettslagets fellesanlegg.	
2. Klær skal henges til tørk kun i tørkebåsen. Klær som tørkes på loftet må vris før det henges opp. Klær må ikke henge ute på helligdager, samt 1. mai og 17. mai. Banking og lufting av klær og lignende må ikke foretas ved siden av opphengt klesvask. Det er ikke tillatt å luften klær, tepper og sengetøy på balkongene, i trappeoppganger eller vinduer.	Det er ikke tillatt å luften klær, tepper og sengetøy på balkongene eller i vinduer på helligdager, samt 1. mai og 17. mai. I trappeoppgangene er dette ikke tillatt noen gang. Evt. banking av tepper/klær skal utføres på bakkenivå i god avstand fra vinduer/dører.
3. Balkongene må ryddes for snø.	
4. Utlufting må ikke foregå mot felles oppgang slik at matlukt og dårlig lukt sjenerer naboene.	<b>4. Utlufting må ikke foregå mot felles oppgang slik at matlukt og dårlig lukt sjenerer naboene.</b>  Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte i ventilasjonskanaler. Det skal kun benyttes kullfilter.
5. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødvendig bråk. Det skal være rolig etter kl. 22.00. Skal det for eksempel være fest, bør naboene varsles.	<b>5. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødvendig bråk. Det skal være rolig etter kl. 22.00. Skal det for eksempel være fest, bør naboene varsles.</b>  <b>Spesielt forstyrrende aktivitet som boring og banking er ikke tillatt etter kl 20:00</b>
6. Kun vanlig husholdningsavfall kan legges i søppelkassene. Avfall etter oppussing og lignende må den enkelte selv sørge for å få kjørt bort. Sigarettneiper skal ikke kastes på bakken, i blomsterbed eller andre steder hvor det er til fare og sjenanse for de andre i gården.	
7. Kjøring av bil i gården er kun tillatt mellom søppelskap/konteinere frem til 1 meter fra gressplen. Det er ikke tillatt å kjøre inn i gården med piggedekk. Det er ikke adgang til å parkere biler i gården. Motorsykler kan parkeres i gården på eget ansvar, mot at de trilles inn og ut av gårdsrommet. Kjøretøy tyngre enn 3,5 tonn henvises til parkering i gaten.	

Vedlegg 2

32 av 35

7285 Endringsforslag til generalforsamlingen.pdf

BESKYTTET



<p>8. Ved husdyrhold gjelder følgende regler:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Borettslaverne har meldeplikt til styret ved anskaffelse av dyr.</li><li>b. Husdyr som er eller kan være til sjenanse for andre beboere, må fjernes fra borettslaget etter krav fra styret.</li><li>c. Styret har rett til å nekte husdyrhold hvis det ansees som spesielt sjenerende for noen av leieboerne i den enkelte oppgang.</li><li>d. Dyr skal leies i bånd på borettslagets eiendom.</li><li>e. Lufting av dyr på eiendommen er forbudt.</li></ul>	
<p>9. Det er forbudt å legge gangveier over plener og blomsterbed. Vis forsiktighet ved bruk av plenen – spesielt vår og høst.</p>	
<p>10. Sykler, kjelker, søppelposer og lignende må ikke plasseres i oppgangen, slik at den frie passasje hindres. Dog må det vises gjensidig forståelse når det gjelder barnevogn.</p>	
<p>11. <b>Ved første gangs bruk av vaskeriet må den nye andelseieren henvende seg til den i styret som er ansvarlig for dette.</b></p>	<p><b><i>Hele punktet strykes</i></b></p>



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 7285 Selskapsnavn: Borettslaget Torshov Kv I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.