



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 22.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 073 554	2 953 052
Sum inntekter		3 073 554	2 953 052
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 258	5 258
Annen driftskostnad		2 229 800	2 597 229
Sum kostnader		2 334 148	2 705 177
Driftsresultat		739 406	247 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 483	8 634
Sum finansinntekter		3 483	8 634
Annen finanskostnad		426 524	439 982
Sum finanskostnader		426 524	439 982
Netto finans		-423 041	-431 348
Ordinært resultat før skattekostnad		316 365	-183 473
Ordinært resultat etter skattekostnad		316 365	-183 473
Årsresultat		316 365	-183 473
Totalresultat		316 365	-183 473
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		316 365	-183 473
Sum overføringer og disponeringer		316 365	-183 473



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 476 745	1 476 745
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 991	57 249
Sum varige driftsmidler		1 528 736	1 533 994
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 528 736	1 533 994
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 929	138 525
Sum fordringer		80 929	138 525
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		532 507	765 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		532 507	765 817
Sum omløpsmidler		613 436	904 342
SUM EIENDELER		2 142 172	2 438 337

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700
Sum innskutt egenkapital		16 700	16 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 488 588	11 804 954
Sum opptjent egenkapital		-11 488 588	-11 804 954
Sum egenkapital		-11 471 888	-11 788 254
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 281 010	13 809 701
Sum annen langsiktig gjeld		13 281 010	13 809 701
Sum langsiktig gjeld		13 281 010	13 809 701
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		222 216	209 212
Leverandørgjeld		80 953	179 277
Annen kortsiktig gjeld		29 881	28 401
Sum kortsiktig gjeld		333 050	416 889
Sum gjeld		13 614 060	14 226 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 142 172	2 438 337



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458963

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 22.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 946 803 545
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 073 554	2 953 052
Sum inntekter		3 073 554	2 953 052
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 258	5 258
Annen driftskostnad		2 229 800	2 597 229
Sum kostnader		2 334 148	2 705 177
Driftsresultat		739 406	247 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 483	8 634
Sum finansinntekter		3 483	8 634
Annen finanskostnad		426 524	439 982
Sum finanskostnader		426 524	439 982
Netto finans		-423 041	-431 348
Ordinært resultat før skattekostnad		316 365	-183 473
Ordinært resultat etter skattekostnad		316 365	-183 473
Årsresultat		316 365	-183 473
Totalresultat		316 365	-183 473
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		316 365	-183 473
Sum overføringer og disponeringer		316 365	-183 473



Organisasjonsnr: 946 803 545
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 476 745	1 476 745
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 991	57 249
Sum varige driftsmidler		1 528 736	1 533 994
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 528 736	1 533 994
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 929	138 525
Sum fordringer		80 929	138 525
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		532 507	765 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		532 507	765 817
Sum omløpsmidler		613 436	904 342
SUM EIENDELER		2 142 172	2 438 337
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700
Sum innskutt egenkapital		16 700	16 700



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 488 588	11 804 954
Sum opptjent egenkapital	-11 488 588	-11 804 954
Sum egenkapital	-11 471 888	-11 788 254
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 281 010	13 809 701
Sum annen langsiktig gjeld	13 281 010	13 809 701
Sum langsiktig gjeld	13 281 010	13 809 701
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	222 216	209 212
Leverandørgjeld	80 953	179 277
Annen kortsiktig gjeld	29 881	28 401
Sum kortsiktig gjeld	333 050	416 889
Sum gjeld	13 614 060	14 226 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 142 172	2 438 337



Organisasjonsnr: 946 803 545
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Torshov Kv I vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag 19. mai kl 0900.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager dager, siste dato for avstemming er lørdag 22. mai kl 0900.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

		Valgt periode	
Leder	Jaran Dammann	2020-2022	Bentsebrugata 6
Styremedlem	Morten Iversen Berland	2020-2022	Bentsebrugata 2
Styremedlem	Peter Constantineanu	2020-2022	Bentsebrugata 2
Styremedlem	Ragnhild Sandvik	2020-2022	Bentsebrugata 4
Varamedlem	Andrè Borlaug Grønningen	2020 -2021	Bentsebrugata 6
Varamedlem	Sven Høgdahl	2020-2021	Sandakerveien 29 E

Valgkomiteen

Andrè Borlaug Grønningen	2020-2021	Bentsebrugata 6
Sven Høgdahl	2020-2021	Sandakerveien 29 E
Thomas R. Krogstad	2020-2021	Bentsebrugata 2

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Bentsebrugata 2
Bentsebrugata 4
Bentsebrugata 6
Bentsebrugata 8
Bentsebrugata 10
Sandakerveien 29 D
Sandakerveien 29 E

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det er utført flere prosjekter inneværende år:

Skifte av avløpsrør:

Etter pålegg fra kommunen er ett avløpsrør fra gården og ut til veinettet skiftet. Arbeidet ble gjennomført på høsten og innebar en dag med nedstengning av vann i borettslaget.

Piperehabilitering:

Det er gjennomført piperehabilitering med utskifting av innvendig røykløp i to oppganger siden forrige generalforsamling. Arbeidet utføres av Pewi. Den ene oppgangen ble tatt i oktober 2020, den andre i mars 2021. Det er nå kun en gjenstående oppgang (Bentsebrugata 10.) med gammelt røropplegg. Dette arbeidet er planlagt utført i 2022. Arbeidet innebærer kostnader på rundt 250 000,- pr. oppgang, dermed har vi valgt å fordele dette utover for å slippe å ta opp ytterligere lån.

Befaring på takvinduer med tilstandsrapport:

På grunn av lekkasjer på to takvinduer er det gjennomført en befaring med tilstandsrapport for alle takvinduer. Konklusjonen er at det må gjøres justeringer, men det er ingen umiddelbar fare på lekkasje rundt vinduene.

Befaringen var et ledd i en vurdering knyttet til hvorvidt borettslaget på sikt skal overta ansvaret for hele det utvendige skallet på bygget. Det er i dag noen med utbygde loft som har avtaler knyttet til takvinduer og vedlikeholdsplikt, mens andre ikke har det. Dette er noe styret ønsker å rydde opp i.

Vindusprosjekt:

Det har gått ut informasjon til beboere om at det vil være mulig å betale for å få skiftet vinduer.

Borettslaget har etablert kontakt med entreprenør og beskrevet standard for vinduene som kan benyttes, men den enkelte vil selv være ansvarlig for oppfølging og kontakt mot leverandør knyttet til utførelsen. Det kommer ny informasjon om saken i løpet av kort tid.

Barnestyret og etablering av barnerom

På vinteren 2020 tok barna i borettslaget initiativet til å etablere et barnestyre. De har hatt flere møter og kommet med forslag til tiltak slik at det blir mer barnevennlig i borettslaget. Ett av forslagene deres var å etablere et barnerom i det tidligere fellesrommet nedenfor oppgang 6. Dette er utført og rommet var klar for benyttelse før jul. På grunn av Corona-situasjonen har stedet imidlertid vært stengt det meste av vinteren.

Dugnader og fellesarrangementer

Det er arrangert to dugnader etter siste generalforsamling. En på høsten 2020 og en (todelt) på våren 2021. Det er utført gode og nødvendige arbeider på dugnadene. Bl.a. er utemøbler malt og gressplenen raket opp, gjødslet og sådd. I tillegg er fellesområder tømt, uteplassen feid og spylt og bukse og trær beskåret.

Det er også arrangert ett fellesarrangement i forbindelse med 17-mai 2020.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 15 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 073 554,-. Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra vaskeri, refusjon Anti ink As og avklaring av forkjøpsrett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 334 148,-. Dette er kr 36 900,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Lavere kostnader til forsikring og lavere energikostnader etter historisk lave energikostnader i 2020. Det er noe høyere kostnader under andre driftskostnader, posten andre kontorkostnader etter søknad om tiltak til rehabilitering av skorsteiner. Det var ikke budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 316 365,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 280 385,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energibudsjett som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien i if forsikring for 2021 har økt med kr 16 779,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Torshov Kv I. I tillegg har borettslaget hussoppforsikring i 2021-2022 i Norsk Hussopp forsikring. premie kr 57 0545,-.

Lån

Borettslaget Torshov Kv I har lån to lån i Nordea. Det ene lånennummer 60018013188 er et annuitetslån med kvartalsvis forfall og 1,8 % flytende rente. Det andre lånet har lånennummer 67143092392 og er et serielån med kvartalsvis forfall med 2,78 % fast rente frem til 25.07.2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene og kategori tillegg for utbygg fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv I

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov Kv I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-29 18:00:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: K1NWH5-1EZ4W-S82OL-7SITA-MGTQU-ONP5W

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/validate>



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	487 453	1 156 308	487 453	280 385
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	316 365	-183 473	259 952	589 194
Tilbakeføring av avskrivning	14 5 258	5 258	5 258	5 258
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -528 691	-490 640	-479 000	-513 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-207 068	-668 855	-213 790	81 452
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	280 385	487 453	273 663	361 837

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	613 436	904 342
Kortsiktig gjeld	-333 050	-416 889
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	280 386	487 453



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 006 264	2 893 739	2 993 000	3 022 000
Andre inntekter	3	67 290	59 313	14 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 073 554	2 953 052	3 007 000	3 082 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 090	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-5 258	-5 258	-5 258	-5 258
Revisjonshonorar	6	-9 388	-9 238	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 135	-101 200	-104 200	-107 200
Konsulenthonorar	7	-30 234	-7 918	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-555 035	-883 312	-554 000	-533 000
Forsikringer		-233 229	-327 324	-284 600	-315 000
Festeavgift		-69 932	-69 932	-70 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-472 640	-443 631	-476 800	-477 458
Parkeringsplasser		0	0	0	-35 000
Energi/fyring		-152 537	-210 799	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-292 886	-280 074	-295 000	-306 500
Andre driftskostnader	10	-309 784	-263 801	-263 500	-328 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 334 148	-2 705 177	-2 371 048	-2 500 306
DRIFTSRESULTAT		739 406	247 875	635 952	581 694
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 483	8 634	8 000	9 000
Finanskostnader	12	-426 524	-439 982	-384 000	-1 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-423 041	-431 348	-376 000	7 500
ÅRSRESULTAT		316 365	-183 473	259 952	589 194
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		316 365	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 476 745	1 476 745
Andre varige driftsmidler	14	51 991	57 249
SUM ANLEGGSMIDLER		1 528 736	1 533 994
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 510	10 199
Forskuddsbetalte kostnader		75 419	128 326
Driftskonto OBOS-banken		142 416	112 903
Innestående i andre banker		2 645	78 060
Sparekonto OBOS-banken		387 446	574 854
SUM OMLØPSMIDLER		613 436	904 342
SUM EIENDELER		2 142 172	2 438 337
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 200 + 47 * 300		16 700	16 700
Udekket tap	15	-11 488 588	-11 804 954
SUM EGENKAPITAL		-11 471 888	-11 788 254
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 281 010	13 809 701
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 281 010	13 809 701
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 881	28 401
Leverandørgjeld		80 953	179 277
Påløpte renter		67 359	91 314
Påløpte avdrag		154 857	117 898
SUM KORTSIKTIG GJELD		333 050	416 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 142 172	2 438 337
Pantstillelse	17	16 380 000	16 380 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.04.2021,
Styret i Borettslaget Torshov Kv I

Jaran Dammann /s/

Morten Iversen Berland /s/

Peter Constantineanu /s/

Ragnhild Sandvik /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

FORDRINGER

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

de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 661 004
A-konot lånekostnader	861 456
Kabel-TV og bredbånd	295 200
Tillegg for utbygging	175 524
Eiendomsskatt	13 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 006 264

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

Vaskeri	13 800
Refusjon Anti Inc AS	800
Avklaring forkjøpsrett	52 690
SUM ANDRE INNTEKTER	67 290

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 090

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 2019/2020, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 388.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, advokatene i OBOS	-28 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 203
SUM KONSULENTHONORAR	-30 234

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I	-191 290
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-191 290
Drift/vedlikehold bygninger	-180 342
Drift/vedlikehold VVS	-56 938
Drift/vedlikehold elektro	-33 162
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 080
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 521
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 341
Kostnader dugnader	-5 362
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-555 035

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

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

Eiendomsskatt	-13 090
Vann- og avløpsavgift	-261 793
Feieavgift	-9 284
Renovasjonsavgift	-188 474
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-472 640

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-625
Container	-11 663
Driftsmateriell	-12 834
Lyspærer og sikringer	-4 145
Vaktmestertjenester	-154 802
Renhold ved firmaer	-65 204
Andre fremmede tjenester	-542
Trykksaker	-146
Andre kontorkostnader	-41 083
Porto	-961
Bankgebyr	-3 385
Velferdskostnader	-14 395
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-309 784

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	104
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 592
Renter av konto i Nordea	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	781
SUM FINANSINTEKTER	3 483

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-157 734
Renter og gebyr på lån i Nordea	-268 497
Renter på leverandørgjeld	-293
SUM FINANSKOSTNADER	-426 524

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1919	1 476 745
	1 476 745

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	-21 626	
Avskrevet i år	-5 258	
		51 991
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		51 991
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 258

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står oppført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv, av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Nordea 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 380 000	
Nedbetalt tidligere	1 103 625	
Nedbetalt i år	234 928	
		-7 041 447

Nordea 2

Lånet er et SWAP-lån med frem til 25.07.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 466 674	
Nedbetalt i år	293 763	
		-6 239 563

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 281 010
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 281 010
----------	------------



Påløpte avdrag	154 857
TOTALT	13 435 867

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31. 12 .1019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 746 745
TOTALT	1 746 745



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem foreslås:

Styrevervet som er på valg, omfatter arbeid med større vedlikeholdsprosjekt. Basert på informasjon fra intervju av kandidatene innstiller valgkomiteén:

Inger Brodal Sandakerveien 29E 95 17 80 13

B. Som varamedlemmer foreslås:

Thora Haavik Bentsebrugata 6 97 05 78 01
Kamilla Eide Ahmed Bentsebrugata 6 95 14 72 22

André Borlaug Grønningen var inhabil i vurderingen og innstillingen av Kamilla Eide Ahmed på grunn av sambuerstatus.

C. Som valgkomité foreslås gjenvalg av sittende komité:

Andre Borlaug Grønningen	Bentsebrugata 6 Andre.b.gronningen@gmail.com
Morten Berland Iversen	Bentsebrugata 2 mortenib@gmail.com
Thomas R. Krogstad	Bentsebrugata 2 trkrogstad@gmail.com

I valgkomiteen for Borettslaget Torshov Kv I
Dato 31.03.2021

André Borlaug Grønningen Thomas R. Krogstad Sven Høgdahl



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kontaktes fortrinnsvis pr e-post torshovkv1brl@styrerommet.no. Se borettslagets Vibbo på www.vibbo.no/borettslaget-torshov-kv-i for ytterligere informasjon.

Forkjøpsrett

Borettslaget har intern forkjøpsrett, som administreres av styret. Viser til borettslagets vedtekter for øvrige detaljer.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating finnes på borettslagets nettside.

Styret anmoder alle som leier ut (og som ikke har sendt inn skriftlig melding) om å sende inn meldeskjema snarest (dette gjelder også endring av leietager).

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring med polisenummer 778524. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Nøkler/skilt

Ordnes via styret.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i kjelleren i Bentsebrugata 10. Inngang til vaskeriet er fra gårdsrommet. Samtlige andelseiere har fått utdelt kort til bruk i vaskeriet. Instruksjoner for å lade kortet med kontanter finnes på borettslagets nettsider.

En vask koster kr. 5,- og det samme gjelder kort tid i tørketrommel (30 minutt).

Frengangsmåte er beskrevet ved kortautomaten i vaskeriet.

Traller

En sekke-tralle skal stå i gamle fryserommet og en firehjulstralle står låst i tørkeburet. Ring styret for å få kombinasjonen til låsen.

TV/internett fra Canal Digital Borettslaget har avtale med Canal Digital. Avtalen inkluderer en basispakke med tv-kanaler og fiber/internett. Alle andelseiere har fått levert ut en "boks" for tilkobling av TV og datamaskin. Det er mulig å oppgradere internetthastighet og også selve "boksen" hos Canal Digital for egen regning.



Borettslaget Torshov Kv I

Alle må ha tegne et eget abonnement og få en boks (man kan ikke arve en etter tidligere beboere). Man kan ringe CD og tegne abonnementet selv. Opplys om at dere er beboere med avtale gjennom borettslaget Torshov kvartal 1. Boksen koster ingenting. Bruk leilighetsnummeret (H-nummeret på dørkarmen i inngangsdøren) som identifikasjon av leilighet.

All support/kundeservice går via Canal Digital via chat eller telefon 06090

Brannsikringsutstyr

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

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 Rør- og våtromsrehabilitering

2016 Piperehabilitering, BBG 2, 4, 6

2019 Utskifting av ytterdører

2020 Rehabilitering av rør ut mot gate. Piperehabilitering



Forslag til vedtak ved Generalforsamling i Borettslaget Torshovkvartal I:

Sak 1: Tillatelse til sammenslåing av enheter

Forslagsstiller Magnus Grøtter.

På generalforsamlingen i 2019 satte Magnus Grøtter frem en sak om at borettslaget skulle tillate sammenslåing av enheter.. Vedtaket på generalforsamlingen i 2019 var at styret fikk i oppgave å undersøke dette nærmere og legge frem et forslag ved neste generalforsamling.

Styret 2019/2020 har undersøkt vedtektene i andre sammenlignbare Torshovkvartal og tatt kontakt med styrene i de som tillater sammenslåing for å høre om erfaringer og om dette er noe som har endret borettslagets sammensetning i stor grad, og andre negative konsekvenser.

Av alle styrene som gav tilbakemelding var det enighet om at dette var et godt tilbud til andelseierne, som gav mulighet til større enheter med medfølgende større stabilitet i borettslaget. Ingen av borettslaget gav inntrykk av at dette var noe som skjedde i veldig stor grad. For eksempel hadde dette i Frankrike og Italia gårdene, begge med over 150 enheter, bare skjedde 5 ganger på 16 årene de har hatt vedtektene. I tillegg er eiendomsprisene i dag slik at dette i svært få tilfeller vil være lønnsomt, men kan være en mulighet til få nok plass til å bli boende i borettslaget i flere faser av livet.

De fleste påpekte at sammenslåing som regel hadde mindre problemer enn f.eks. kjeller og loftsutbygging, fordi det ikke blir etablerte nye bebodde arealer i bygningsstrukturen med de utfordringene det har, f.eks. pga av innredning av tidligere tørre og kalde loft, med medfølgende fare for fukt og vannskader. Likevel var mange klare på at man burde legge inn i vedtektene at skader som kan skyldes sammenslåing er utbyggers ansvar.

Det er styrets intensjon at en eventuell sammenslåing ikke skal påvirke resten av andelseierne negativt, og for å opprettholde borettslagets inntekter vil derfor felleskostnadene bli satt til summen av begge de opprinnelige enhetene. Unntak vil bli gitt for kostnader som normalt beregnes per enhet som f.eks. tv og internett.



Borettslaget Torshov Kv I

Styret ønsker å bidra til en sosial boligpolitikk, og ønsker å opprettholde veien inn på boligmarkedet og inn i borettslaget gjennom å opprettholde et minimumsantall ett og to-roms leiligheter i de oppgangene der dette er aktuelt.

Styrets innstilling er at vi skal tillate sammenslåing av enheter og ønsker å stemme over følgende tillegg i vedtektene og medfølgende retningslinjer for sammenslåing

Vedtekt xx

Andelseiere kan søke styret om å kjøpe én nærliggende andel med det formål å slå denne sammen med sin egen andel. Sammenslåingen må følge Retningslinjer for sammenslåing, vedtatt på generalforsamlingen 2021.

Retningslinjer:

Sammenslåing av enheter.

Retningslinjer og avtale for sammenslåing av enheter i Borettslaget Torshov Kvartal I.

Vedtatt på generalforsamling 2021.

Generalforsamlingen 2021 ga styret fullmakt til å tillate sammenslåing av enheter med de nødvendige ombygginger og innløsning av de tilhørende andeler med følgende ordlyd:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av enheter med de nødvendige ombygginger og innløsning av de tilhørende andeler.
2. Generalforsamlingen orienteres om styrets vedtak. Melding om vedtak tas inn i styrets årsberetning.

Retningslinjer:

1. Andelseier kan søke om å kjøpe én og bare én tilstøtende andel i tillegg til sin egen. Den nye andelen kan ligge over, under eller ved siden av den nåværende andelen. Det tas forbehold om at sammenslåing ikke blokkerer muligheten for utbygging av velegnede arealer i kjeller eller på loft. Det er ikke tillatt å slå sammen enheter på tvers av oppganger.
2. Det er ikke tillatt å dele opp enheter i enheter mindre enn borettslagets originale



sammensetning av Mars 2020.

3. Det er ikke tillatt å slå sammen enheter med formål om å opprette utleiedel.
4. En allerede sammenslått enhet kan ikke utvides videre.
5. En sammenslåing vil resette andelseiers ansiennitet i forhold til forkjøpsrett.
6. Det er ikke ønskelig med mer enn én sammenslått enhet pr. oppgang i gjennomsnitt, altså 7 totalt for borettslaget. Dersom flere søker etter dette blir det en sak som styret må godkjenne eller avslå. Det er ikke tillatt med mer enn to sammenslåtte enheter i en oppgang.
7. Det forutsettes at andelene juridisk og fysisk slås sammen innen 6 mnd. fra tillatelse er gitt.
8. Dersom ombygging ikke er ferdigstilt etter 6 måneder må enheten selges etter gjeldende vedtekter for forkjøpsrett. Eventuelle fortjenester av et slikt salg tilfaller borettslaget. Det gis mulighet til å søke styret om forlenget frist dersom det foreligger tungtveiende grunner til dette.
9. Det tillates ikke å selge utbyggingsrett til areal som ikke er godkjent for utbygging til bolig av styret og PBE iht. rammetillatelse. Ved salg av andeler med godkjente planer for sammenslåing må ny andelseier søke borettslaget på ny om godkjenning av utbyggingsplaner. Borettslaget kan ikke stå til ansvar for eventuelle tap et evt. avslag på en slik søknad måtte påføre.
10. Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggeplassforsikring).11. Søker skal sende nabovarsel med kopi av søknaden til styret til alle andelseiere i aktuell oppgang og tilstøtende enheter, med melding om at eventuelle innvendinger kan leveres styret innen 14 dager fra varselet er mottatt. Utbygger er ansvarlig for at alle mottar varsel.
12. Det skal betales ny husleie lik summen av de to andelene. I fratrekk kommer evt. avgifter som normalt beregnes pr. andel.
13. All bygningsmessig utarbeidelse og kostnader forbundet med disse besørges av utbygger. Herunder gjelder også oppussing og rehabilitering av oppgang/fasade etter evt. fjerning av inngangsdør.
14. Alle administrative kostnader, private og offentlige, besørges av utbygger.
15. Det gis tillatelse til en øvre grense for bruksareal på 150 m².
16. Søknad til styret: Søknaden skal inneholde en kort beskrivelse av prosjektet og



Borettslaget Torshov Kv I

arkitekttegning. Arkitekttegnningene skal vise ny og eksisterende løsning.

17. Styrebehandling: Når fullstendig søknad foreligger behandles den på førstkommende styremøte. Skjema for sammenslåing av enheter skal underskrives av et samlet styre.

18. Søknad til Plan- og bygningsetaten: Utbygger må selv søke om byggetillatelse etter at saken er behandlet av styret. Risiko for avslag bæres av andelseier.

19. Det skal ikke startes noen byggearbeider før det er gitt igangsettingstillatelse fra styret. Igangsettelsestillatelse gis av styret når Plan- og bygningsetaten har godkjent

søknaden. Styret skal ha kopi av korrespondansen med Plan- og bygningsetaten. I

tillegg skal styret alltid utnevne en fagperson før tillatelsen gis. Fagpersonen skal

vurdere de byggetekniske sidene ved prosjektet for å sikre at borettslagets interesser med hensyn til bl.a. brannsikkerhet, ventilasjon, VVS osv blir tilfredsstillende ivaretatt.

Kostnaden må dekkes av utbygger. Dersom prosjektet inneholder endringer av

bærende konstruksjon må beregninger være godkjente.

20. Ferdigstillelse: Ved byggeprosjektets avslutning skal fagperson oppnevnt av styret

foreta en befaring og godkjenning. Kostnaden må dekkes av andelseier. Andelseier

plikter å utbedre eventuelle mangler.

21. Utbygger bærer ansvar for eventuelle skader forårsaket av utbyggingen. Både direkte skader og følgeskader



Borettslaget Torshov Kv I

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Torshov Kv I blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes onsdag 19. mai og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er lørdag 22. mai kl 0900.

Selskapsnummer: 7285 Selskapsnavn Borettslaget Torshov Kv I

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Jaran Dammann og Morten Iversen Berland velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Saksfremstilling Tillatelse til sammenslåing av enheter

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

For		Mot	
-----	--	-----	--



Borettslaget Torshov Kv I

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styremedlem, og 2 varamedlemmer og 3 medlemmer av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Inger Brodal	2. år
Varamedlem	Thora Haavik	1. år
Varamedlem	Kamilla Eide Ahmed	1. år
Valgkomité	Andre Borlaug Grønningen	1. år
Valgkomité	Morten Berland Iversen	1. år
Valgkomité	Thomas R. Krogstad	1. år

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