



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 173 308
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 852 384	10 099 890
Sum inntekter		10 852 384	10 099 890
Kostnader			
Lønnskostnad		435 862	310 924
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 463	67 463
Annen driftskostnad		7 123 720	6 630 870
Sum kostnader		7 627 045	7 009 257
Driftsresultat		3 225 339	3 090 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 486	87 720
Sum finansinntekter		98 486	87 720
Annen finanskostnad		335 499	272 220
Sum finanskostnader		335 499	272 220
Netto finans		-237 014	-184 500
Ordinært resultat før skattekostnad		2 988 326	2 906 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 988 326	2 906 133
Årsresultat		2 988 326	2 906 133
Totalresultat		2 988 326	2 906 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 988 326	2 906 133
Sum overføringer og disponeringer		2 988 326	2 906 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 932 890	16 932 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 316 538	1 384 001
Sum varige driftsmidler		18 249 427	18 316 890
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 249 427	18 316 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		294 289	125 276
Sum fordringer		294 289	125 276
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 720 524	2 450 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 720 524	2 450 710
Sum omløpsmidler		3 014 813	2 575 986
SUM EIENDELER		21 264 240	20 892 876

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		56 300	56 300
Sum innskutt egenkapital		56 300	56 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 381 225	6 392 900
Sum opptjent egenkapital		9 381 225	6 392 900
Sum egenkapital		9 437 525	6 449 200
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 578 653	13 357 211
Øvrig langsiktig gjeld		920 000	920 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 498 653	14 277 211
Sum langsiktig gjeld		11 498 653	14 277 211
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 835	875
Leverandørgjeld		132 154	10 100
Skyldige offentlige avgifter		15 630	
Annen kortsiktig gjeld		178 442	155 491
Sum kortsiktig gjeld		328 061	166 465
Sum gjeld		11 826 714	14 443 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 264 240	20 892 876



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499148

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 173 308
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 852 384	10 099 890
Sum inntekter		10 852 384	10 099 890
Kostnader			
Lønnskostnad		435 862	310 924
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 463	67 463
Annen driftskostnad		7 123 720	6 630 870
Sum kostnader		7 627 045	7 009 257
Driftsresultat		3 225 339	3 090 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 486	87 720
Sum finansinntekter		98 486	87 720
Annen finanskostnad		335 499	272 220
Sum finanskostnader		335 499	272 220
Netto finans		-237 014	-184 500
Ordinært resultat før skattekostnad		2 988 326	2 906 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 988 326	2 906 133
Årsresultat		2 988 326	2 906 133
Totalresultat		2 988 326	2 906 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 988 326	2 906 133
Sum overføringer og disponeringer		2 988 326	2 906 133



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 932 890	16 932 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 316 538	1 384 001
Sum varige driftsmidler		18 249 427	18 316 890
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 249 427	18 316 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		294 289	125 276
Sum fordringer		294 289	125 276
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 720 524	2 450 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 720 524	2 450 710
Sum omløpsmidler		3 014 813	2 575 986
SUM EIENDELER		21 264 240	20 892 876
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		56 300	56 300
Sum innskutt egenkapital		56 300	56 300



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 381 225	6 392 900
Sum opptjent egenkapital	9 381 225	6 392 900
Sum egenkapital	9 437 525	6 449 200
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 578 653	13 357 211
Øvrig langsiktig gjeld	920 000	920 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 498 653	14 277 211
Sum langsiktig gjeld	11 498 653	14 277 211
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 835	875
Leverandørgjeld	132 154	10 100
Skyldige offentlige avgifter	15 630	
Annen kortsiktig gjeld	178 442	155 491
Sum kortsiktig gjeld	328 061	166 465
Sum gjeld	11 826 714	14 443 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 264 240	20 892 876



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

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 2023

5508 Torshov Kv VIII Borettslag





Til andelseierne i Torshov Kv 8 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 4. mai 2023 kl. 18.00 på Soria Moria Cosmopolite, Vogts gate 64, Oslo

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshov Kv VIII Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Torshov Kv 8 Borettslag
avholdes torsdag 4.mai 2023 kl. 18.00 på
Soria Moria Cosmopolite, Vogts gate 64, Oslo

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Parkering – forslagsstiller: Holmgren / Lien
- B) Fjerning av parkeringsplasser – forslagsstiller: Nini Barth
- C) Fasiliteter for sykkelvask – forslagsstiller: Kristoffer Dybvik
- D) Kompensasjon ifm. rørrehabiliteringen – forslagsstiller: Hermann Skolleborg
- E) Installasjon av luft-luft varmepumper – forslagsstiller: Aina Nessøe
- F) Innhentning av nye tilbud på prosjektledelse rørprosjekt – forslagsstiller Solfrid Skailand
- G) Innføring av IN-ordning – forslagsstiller: Nantika Lunde
- H) Sykkelparkering – forslagsstiller: styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 01.03.2023
Styret i Torshov Kv 8 Borettslag

Øyvind Lorentz Stabel /s/ Mimmi Van Der Crussen /s/ Anders Dybwad /s/
Øystein William Grændsen /s/ Pernille E. Vik Johnsen /s/ Pia Kristin Meyer Lande /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Lorentz Stabel	Hellinga 16
Styremedlem	Mimmi Van Der Crussen	Hegermanns Gate 18
Styremedlem	Anders Dybwad	Hegermanns Gate 14 A
Styremedlem	Øystein William Grændsen	Hegermanns Gate 14 A
Styremedlem	Pernille E. Vik Johnsen	Professor Kohts Vei 52 B
Styremedlem	Pia Kristin Meyer Lande	Omsens Gate 11 B
Varamedlem	Petter Gustav Engström	Hegermanns Gate 12 B
Varamedlem	Rikke Middelhuis Eriksen	Omsens Gate 11 B

Valgkomiteen

Helge Moe Eriksen	Krebs' Gate 9 B
Karoline Bakke Holmgren	Per Kvibergs Gate 10

Generelle opplysninger om Torshov Kv 8 Borettslag

Borettslaget består av 178 andelsleiligheter.

Torshov Kv VIII 8 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947173308, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225	104	106	108	110	
146	147	149	151	153	
155	198	200	202	64	65
66	67	68	69	70	

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

Torshov Kv 8 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styret har i perioden 2022/2023 offisielt bestått av seks styremedlemmer og en ekstern styreleder. Et styremedlem flyttet imidlertid ut av gården like etter fjorårets generalforsamling og har ikke vært aktiv i Styret det siste året. Et annet styremedlem var ikke tilgjengelig fra høsten grunnet sykemelding. Styret har derfor kun hatt fire reelle styremedlemmer i tillegg til styreleder. Arbeidsoppgaver har vært fordelt dem imellom.

Det har vært 14 formelle styremøter med en del forfall på møtene, og i tillegg en del arbeidsmøter med et utvalg av styremedlemmene. Varamedlemmene har hatt mulighet til å være med på alle møter, i tillegg til ukentlig dialog på Messenger Chat.

Styret jobber nå hovedsakelig digitalt og alt lagres elektronisk. De fleste møtene har blitt holdt fysisk. Styret har forsøkt å svare på henvendelser fra beboerne raskt gjennom hele styreperioden, men opplever til tider høyt trykk og forventninger til responstid som er vanskelig å møte. Vi ber om forståelse for at vi av og til må prioritere å svare på de mest kritiske henvendelsene først. Styret kan kontaktes på e-post: styret@torshovkvartal8.no. For raskest mulig saksbehandling kan du gjerne også kontakte korrekt ansvarlig direkte, ansvarsfordelingen finner du på våre nettsider <https://torshovkvartal8.no/kontaktinformasjon>.

Økonomien i borettslaget er sunn og går med overskudd noe som blir viktig i tidene som kommer grunnet kritisk vedlikehold av en aldrende bygård. I løpet av vinteren har det vært flere tilfeller av bygningsmasse og takstein som har falt ned. I tillegg til flere vannskader som meldes forsikringssekskapet hvert måned er det altså flere tegn til at bygården begynner å dra på årene. Styret har hentet inn entreprenør for å utbedre bygningsmasse problematikken.

I forhold til utbygninger så har det vært en del søknader siden sist årsmøte hvor det ble åpnet for dette. Vi har også jobbet en del med rettelser på tidligere ombygninger og har derfor sett oss nødt til å endre kontakten som brukes til dette. Arbeidet med ny kontrakt ble noe forsinket grunnet sykdom men er snart ferdigstilt.

Rørprosjekt: Tre medlemmer av styret har jobbet mye med løsninger i forhold til rør og avløp. Det har her blitt jobbet tett opp mot OBOS prosjekt som har sendt ut spørreundersøkelser og vært på befaringer i enkelte leiligheter. Det ble i bakgrunn av dette gjennomført et beboermøte som avdekket stor misnøye med løsningene som ble presentert der. Dette har medført at styret har opprettet en arbeidsgruppe for rør. To av styremedlemmene og en liten gruppe kompetente andelseiere er medlemmer av gruppen. De vil jobbe fremover med å finne de optimale løsningene for borettslaget.

Hagegruppen: Styret har også hatt en medlem som har jobbet opp mot hagegruppen, hen har også sett på hvordan man praktiserer bestill av arbeider i forhold til beskjæring og hvem som har ansvar for dette.

Parkering: Parkering og godkjenning av nye andelshavere er flyttet til OBOS, dette var for å få på plass en mer strømlinjeformet løsning hvor det så tidlig som mulig blir avdekket nye ledig plasser når beboere flytter. Det har også blitt gjort en del arbeid med å rydde opp i de ventelistene som var på parkering.



TV/bredbånd: Avtalen med Telia går sin gang. Det har vært noen tilbakemeldinger fra Beboere om ustabil net. Dette ble tatt opp med Telia, og det ser ut til å ha bedret seg.

Kjøp og salg

Bygården vår er populær og oppnår høye m2 priser. Det har vært solgt 16 leiligheter i det året som har gått.

HMS: Det er gjennomført HMS runder. Det stadige tilbakevendende problemet er lagring av private ting i fellesarealene. Dette er sjekket med Oslo Brann og Redningsetat, og det er IKKE lov å lagre noe i områder som karakteriseres som rømningsveier. Trappeoppganger er definert som rømningsveier og derfor skal man ikke lagre ting eller møbler (som skoskap) i oppgangene. Det er skrevet utkast til nye husordensregler som vil bli gitt til neste Styre for vurdering.

Borettslaget har tidligere fått varsel om bøter pga manglende internkontroll. Dette er ordnet og alt ligger under HMS på VIBBO. Det er viktig at beboerne hjelper styret med å ha kontroll på eget elektrisk anlegg, og varsler styret om andre forhold så raskt som mulig slik at dette blir registrert.

Styret tar HMS på alvor, men husk at dette er et samarbeid med Beboerne for å ivareta dette på en god måte. Borettslaget har en plan for utbedringer der det er for høye målinger av Radon. Siste året har det kun vært et par leiligheter der dette er blitt fulgt opp av firmaet Friske Rom. Nøkkelsystemet Unloc ser ut til å virke tilfredsstillende. For dere som bestiller systemnøkler, sørg for å de blir hentet.

Det er alltid noen utfordringer med skadedyr i leiligheter og i fellesarealer. Meld fra om slike ting til forsikringsselskapet og Styret.

Fasade: Det har i den siste tiden også blitt avdekket sprekker i bygningsmassen som kan være tegn på frostspreng og/eller vannskader. Som følge av sprekene er det avdekket risiko for at bygningsmasse kan falle fra gesims områder og husvegg. Styret sperret av identifiserte risiko områder umiddelbart etter at vi ble oppmerksomme på problemet. Vi er i en prosess med å innhente tilbud på reparasjon av disse skadene. I tillegg vil Styret jobbe for å avdekke om dette er en del av et større problem som må prioriteres og håndteres. Dette blir noe som det må jobbes videre med i neste styreperiode.

Digitale løsninger: Styret har i perioden i stor del benyttet seg av Vibbo.no som borettslagets kanal ut til beboerne. Denne vil også bli mer og mer viktig fremover og borettslagets hjemmeside vil på dette punktet bli faset ut.

Vi glade for å bo i denne flotte gården med et så godt samhold, og vi i styret har fulgt opp det løpende arbeidet som det er i en så stor gård etter beste evne. Styret vil virkelig takke medlemmene i Trafogrupper, Hagegrupper, Oksebrygg og alle andre beboere som bidrar til at Frankrikegården har et så godt bomiljø.

Minner også alle om at det i år er et 100 årsjubileum. Dette vil bli markert på høsten.



Årsberetning

Fra Hagegruppen:

For to år siden ble det anlagt en kjøkkenhage nederst i gården. Den har nå utviklet seg til å bli et veldig fint område med spiselige blomster, urter og grønnsaker. I sesongen som var kunne beboere forsyne seg av squash, grønnkål, chili – dette til tross for at vanningen ikke var helt optimal. Til sommeren vil det trenge hjelp til dette fra flere beboere. Ønsker du å benytte deg av økologiske, lokalt produserte råvarer fra bakgården setter vi stor pris på om du kan bidra med litt vanning. Ta kontakt med Birthe eller Hilde fra Hagegruppen!

I tillegg vil du som aktiv vanner også kunne plukke friske en liten bukett i ny og ne fra blomsterengen på nedsiden av kjøkkenhagen.

Det største arbeidet for Hagegruppen går ut på vedlikehold av gårdens felles blomsterbed, busker og treer. Hagegruppen har også hatt ansvar for å hente inn trepleie for klipping av våres mange frukttrær samt vedlikehold av de store trærne i gården.

Vennlig hilsen fra Birthe

/Hagegruppen

Fra Trafogruppen:

I Frankrikegården finner en også trafogrupper, en gruppe beboere som har ansvaret for løpende drift og utleie av Trafoen. Trafogrupper jobber på frivillig basis og møtes med jevne mellomrom. Gruppen består pr. i dag av June Lien, Jette Elnan-Knutsen, Karoline Bakke Holmgren, Jon Grov, Solrun Dregelid og Eli Hals Bjelland. I 2022, som nå er vel overstått, ble Trafoen flittig brukt av store og små beboere, til ulike aktiviteter og arrangementer; utallige barnebursdager, voksebursdager og overnattinger har vært gjennomført. Det har vært dåps – og navnefester, konfirmasjoner, jobbarangementer, hjemmekontor, bandøvelser, styremøter, trafogruppermøter, storskjerm-fotball, russemøte, malerverksted, filmkveld osv. Trafogrupper har også arrangert ulike «årstidsarrangementer», som helt eller til dels har vært tilknyttet Trafoen; påskemarkering, sykkeløpet Tour de Frankrike, sommerfest, Halloween og julegrantenning.

Vi håper på mye lys og liv i Trafoen også i 2023. Trafoen er et velegnet lokale til kulturformidling av ymse sort. Har du ideer til aktiviteter eller arrangementer til felles glede for store og /eller små beboere? Ta kontakt med gruppa! Vi ønsker alle positive og inkluderende initiativ velkommen.

Vi minner om at det etter arrangementer alltid skal ryddes og vaskes ut etter sjekklister. Informasjon om Trafobruk og booking finnes på gårdens hjemmesider.

Takk til alle som nok et år har bidratt til at «Frankrikegårdens hjerte» banker!



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat kr 2.988.326,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble i 2022 betalt avdrag med kr 2.778.558,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet, og utgjorde kr 2.786.752,- ved årsskiftet. 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 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kv VIII Borettslag.

Lån

Torshov Kv VIII Borettslag har lån i OBOS-banken og Eika. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på økning i innkreving felleskostnader fra januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Torshov Kv 8 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Torshov Kv 8 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



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: 5MEUL-ZE6ZT-X57K-UQG68-X8TE7-1QZDS



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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 409 520	2 253 472	2 409 520	2 686 751
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 988 326	2 906 133	3 050 500	3 788 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	67 463	67 463	40 000	40 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-68 959	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 778 558	-2 748 590	-2 790 000	-2 848 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		277 231	156 047	300 500	980 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 686 752	2 409 519	2 710 020	3 666 751
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 014 813	2 575 986		
Kortsiktig gjeld		-328 061	-166 465		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 686 752	2 409 521		



AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG ORG.NR. 947 173 308, KUNDENR. 5508

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 10 652 979	9 979 044	10 359 000	10 993 000
Andre anlegg	10	156 392	116 096	96 000	96 000
Andre inntekter	3	43 013	4 750	0	5 000
SUM DRIFTSINTEKTER		10 852 384	10 099 890	10 455 000	11 094 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 862	-38 423	-37 000	-36 000
Styrehonorar	5	-382 000	-257 501	-262 000	-256 500
Avskrivninger	15	-67 463	-67 463	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-22 349	-17 749	-17 500	-20 000
Andre honorarer		0	-15 000	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-227 080	-220 678	-222 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-141 989	-141 699	-70 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-870 263	-1 048 656	-1 660 000	-685 000
Forsikringer		-840 654	-732 419	-841 000	-925 000
Festeavgift		-248 707	-191 938	-244 000	-244 000
Kommunale avgifter	9	-2 192 532	-1 998 025	-1 816 000	-2 127 500
Andre anlegg	10	-33 945	-30 590	0	-40 000
Energi/fyring		-173 022	-139 496	-120 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-893 288	-695 837	-859 000	-945 000
Andre driftskostnader	11	-1 479 890	-1 413 783	-1 266 000	-1 538 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 627 045	-7 009 257	-7 454 500	-7 362 000
DRIFTSRESULTAT		3 225 339	3 090 634	3 000 500	3 732 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	98 486	87 720	50 000	80 000
Finanskostnader	13	-335 499	-272 220	0	-24 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-237 014	-184 500	50 000	56 000
ÅRSRESULTAT		2 988 326	2 906 133	3 050 500	3 788 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 988 326	2 906 133		



AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947 173 308, KUNDENR. 5508

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 932 890	16 932 890
Andre varige driftsmidler	15	1 316 538	1 384 001
SUM ANLEGGSMIDLER		18 249 427	18 316 890
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 001	4 244
Forskuddsbetalte kostnader		253 757	116 547
Andre kortsiktige fordringer	16	19 531	4 485
Driftskonto OBOS-banken		1 511 012	1 232 272
Driftskonto OBOS-banken II		5 375	15 516
Skattetrekkkonto OBOS-banken		11 400	0
Sparekonto OBOS-banken		1 191 809	1 181 914
Innestående i andre banker		927	21 008
SUM OMLØPSMIDLER		3 014 813	2 575 986
SUM EIENDELER		21 264 240	20 892 876
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 563 * 100		56 300	56 300
Opptjent egenkapital		9 381 225	6 392 900
SUM EGENKAPITAL		9 437 525	6 449 200
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 578 653	13 357 211
Borettsinnskudd	18	920 000	920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 498 653	14 277 211

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		160 770	155 526
Leverandørgjeld		132 154	10 100
Skyldige offentlige avgifter	19	15 630	0
Påløpte renter		1 835	875
Påløpte kostnader		17 672	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		328 061	166 465

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 264 240	20 892 876
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	34 400 704	34 400 704
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2023

Styret i AL Torshov Kv 8 Borettslag

Øyvind Lorentz Stabel /s/ Mimmi Van Der Crussen /s/ Anders Dybwad /s/

Øystein William Grændsen /s/ Pernille E. Vik Johnsen /s/ Pia Kristin Meyer Lande /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 830 920
Internett/TV	858 672
Parkering	335 780
Eiendomsskatt	323 420
Trappevask	313 992
Bodleie	14 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	10 677 184

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-24 205
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	10 652 979

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

Erstatning Gjensidige	39 175
Regnskapskorrigeringer	35
Tilskudd sykkelstativ	3 803
SUM ANDRE INNTEKTER	43 013

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-53 862
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 862

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 2021/2022, og er på kr 382 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 837, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 349.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-38 938
OBOS Prosjekt AS	-26 013
OPAK AS	-12 075
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 401
Styre og Ledelse AS	-27 563
SUM KONSULENTHONORAR	-141 989

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vinduer/dører, Tore Ligaard	-283 608
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-283 608
Drift/vedlikehold bygninger	-151 031
Drift/vedlikehold VVS	-37 086
Drift/vedlikehold elektro	-47 236
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-228 074
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 168
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-1 685
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-870 263



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-323 528
Vann- og avløpsavgift	-1 099 644
Feieavgift	-31 849
Renovasjonsavgift	-737 511
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 192 532

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Innkrevde felleskostnader	96 120
Leieinntekter	60 272
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	156 392

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Elektrisk energi	-25 884
Driftskostnader	-8 061
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-33 945

SUM ANDRE ANLEGG**122 447****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-55 309
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 734
Verktøy og redskaper	-663
Lyspærer og sikringer	-3 535
Diverse utstyr	-1 033
Vaktmestertjenester	-843 917
Renhold ved firmaer	-339 507
Snørydding	-49 491
Andre fremmede tjenester	-35 118
Kontor- og datarekvisita	-3 053
Kopieringsmaterieill	-719
Trykksaker	-247
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 740
Andre kostnader tillitsvalgte	-837
Andre kontorkostnader	-6 300
Porto	-880
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 218



Kontingenter	-300
Gaver	-5 013
Bankgebyr	-5 434
Velferdskostnader	-108 844
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 479 890

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 713
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 895
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 705
Kundeutbytte fra Gjensidige	84 173
SUM FINANSINNTEKTER	98 486

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-103 268
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-232 231
SUM FINANSKOSTNADER	-335 499

NOTE: 14**BYGNINGER**

Opprinnelig	4 494 443
Tilgang 2002/2002	15 449 908
Tilgang 2003	2 085 572
Avskrevet tidligere år	-5 097 033
SUM BYGNINGER	16 932 890

Gnr.225/bnr.64 -70, 104, 106, 108, 110, 147, 151, 153, 198, 200 og 202.

Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 1/1 1951.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Luftavfukter		
Tilgang 2018	87 087	
Avskrevet tidligere	-39 396	
Avskrevet i år	-12 441	
		35 250
Tørketrommel		
Innkjøp 2020	23 900	
Kostnadsført 2020	-4 780	
Aktivert 2021	19 120	
Avskrevet tidligere	-4 780	
Avskrevet i år	-4 780	
		9 560



20

Torshov Kv 8 Borettslag

Vaskemaskin			
Kostpris	26 929		
Avskrevet tidligere	-26 928		
Avskrevet i år	0		1
Vaskemaskin nr. 2			
Kostpris	26 840		
Aktivert 2021 (har manglet i listen)	1		
Avskrevet tidligere	-26 840		
Avskrevet i år	0		1
Vaskemaskin nr. 3			
Innkjøp 2020	29 665		
Kostnadsført 2020	-4 746		
Aktivert 2021	24 919		
Avskrevet tidligere	-6 230		
Avskrevet i år	-6 230		12 459
Vaskemaskin nr. 4			
Innkjøp 2020	29 665		
Kostnadsført 2020	-4 746		
Aktivert 2021	24 919		
Avskrevet tidligere	-6 230		
Avskrevet i år	-6 230		12 459
Velhus			
Tilgang 2006	1 889 104		
Avskrevet tidligere	-604 512		
Avskrevet i år	-37 782		1 246 809
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 316 538
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-67 463

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 19 531

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 19 531

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

Eika Boligkreditt, Eika3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-18 579 828	
Nedbetalt tidligere	13 627 713	
Nedbetalt i år	2 441 226	
		-2 510 889

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-9 079 760	
Nedbetalt tidligere	674 664	
Nedbetalt i år	337 332	
		-8 067 764

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 578 653****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**Tilleggsinnskudd **-920 000**

SUM BORETTSINNSKUDD **-920 000****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**Forskuddstrekk **-11 400**Skyldig arbeidsgiveravgift **-4 230**

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-15 630****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	920 000
Pantelån	10 578 653
TOTALT	11 498 653

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 932 890
TOTALT	16 932 890

INNKOMNE SAKER

SAK A

Fra Karoline Bakke Holmgren, Per Kvibergs Gate 10 og June Lien, Omsens Gate 11 B

Forslag til generalforsamling våren 2023

Vi ønsker med dette å fremme to forslag til generalforsamlingen som begge knytter seg til gårdens parkering. Per i dag har vi 54 parkeringsplasser. Parkeringsplassene følger i dag et køsystem med utgangspunkt i når andelseier meldte interesse. Når en plass fordeles til en beboer i dag, har andelseier dette som en permanent avtale, frem til andelseier eventuelt sier fra seg plassen eller flytter. Dette fører til lite rullering av plassene blant beboerne. Parkeringsmuligheter vil, etter all sannsynlighet, bli et knapt gode på Torshov i tiden fremover. Undertegnede mener at dette fordelingsystemet ikke er til det beste for fellesskapet som helhet, men sikrer et mindretall av beboerne tilgang til fast parkering. Dette bør endres, slik at alle beboere med behov for bil kan dra nytte av dette godet.

Se forslag 1.

Som fellesskap står vi ovenfor økte kostnader i tiden fremover. Økt parkeringsleie vil komme det store fellesskapet til gode, og det foreslås en økning i pris som både skal ivareta den enkelte (parkerende) andelseier, og samtidig gi en reell økt inntekt til borettslaget som helhet. Undertegnede mener at dette er en naturlig tid å gjennomføre en justering på, også sett i sammenheng med forslag 1.

Dagens leie er på 400 kr per måned. Ny månedspris på 800 kr vil fortsatt være en svært billig parkeringsplass sammenlignet med markedsprisene ellers. Samtidig vil dette gi borettslaget en økt inntekt på rundt 250 000 kr i året som vil komme fellesskapet til gode.

Se forslag 2.

Forslag 1 – tidsbegrensing på leie av parkeringsplass

Vi foreslår at det fra 1. juni 2023 innføres en tidsbegrensing på leie av parkeringsplass på to år. Vi legger til grunn dagens eksisterende venteliste, og første pulje utgjør andelseiere som innehar parkering i dag. Fra 1. juni 2025 går de som har hatt parkering i første runde nederst på listen. En «intern» rekkefølge disse imellom avgjøres ved loddtrekning (om du havner nederst eller på plass 47 blir altså tilfeldig). Deretter fortsetter rulleringen annethvert år i henhold til listen.

Styretsinnstilling:

Styret er positiv til en rullering av parkeringsplasser i borettslaget, men kommer med eget forslag under i forhold til dette. Styret mener at en rullering hvert 4. år ville være mer riktig i forhold til dette vi anbefaler at dette forslaget stemmes ned, og at det heller stemmer over styrets forslag som kommer under.

Forslag 2 - Justering av prisen for parkeringsplass

Prisen for parkering endres fra 400 kroner til 800 kroner per måned med virkning fra 1. august 2023.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til å justere prisen, men mener at en dobling av prisen er for mye. Dette ville bety at prisen på parkering i borettslaget ville ligge på 9600 kroner mot 4800 kroner i dag. Beboerparkering fr diesel/bensinbiler i indre by er på 5700 kroner pr år.

Styret kommer med eget forslag til løsning under. Styret anbefaler derfor å stemme imot dette forslaget.

Styrets forslag til løsning.**Forslag 1**

Styret forslår en rullering av parkeringsplassene hvert 4 år. Da etter gjeldene venteliste når man går ut av ventelisten må man søke seg inn på nytt.

Dette betyr at rulleringen vil bli oppdatert forløpende hver måned. Dette vil da gjelde 4 år etter generalforsamling 1.juni 2023.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å stemme for dette.

Forslag 2

Styret er positiv til å justere prisen på dette godet, vi tenker at det vil være rimelig å legge seg noe høyere enn prisen for beboerparkering indre by. Siden dette er et knapphetsgode i borettslaget så forslår styret at vi legger oss 5% over prisen på beboerparkering. Pr. nå er dette 5 700 kroner pr. år med et 5% tillegg så vil dette pr. nå bli 5985 kroner pr år. Når Oslo kommune justerer prisen så følger borettslaget justeringen forløpende.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å stemme for dette.

Sak B

Fra Nini Barth, Krebs' Gate 11

Hei,

Her kommer et forslag til avstemning til generalforsamlingen:

Jeg foreslår å fase ut/fjerne de fire parkeringsplassene nærmest fotgjengerovergangen for å bedre sikten for bilistene og øke trafikksikkerheten over fotgjengerovergangen.

De fleste beboerne kjører sakte i gårdsrommet, men med økt bestilling av mat og andre ting med post er det også en del andre biler som kjører inn som ikke tar like mye hensyn og kan kjøre relativt fort. Spesielt for barna som er lavere enn bilene er parkeringsplassene trafikksikre slik de er oppstilt nå, og barna må gå ut i veien for å se om det kommer biler. Bilene har heller ikke mulighet til å se barna før de står ute i veien.

Forslag: De neste fire plassene som blir ledige blir tildelt de som nå har parkering nærmest fotgjengerfeltet. Slik fases parkeringsplassene ved siden av fotgjengerfeltet ut og antall parkeringsplasser reduseres med fire plasser. Deretter vil ledige plasser bli tildelt etter ventelisten igjen.

Vennlig hilsen

Nini Barth

Styrets innstilling:

Det er stor mangel på parkeringsplasser i borettslaget plass 8 og 46 er alt vedtatt at skal fjernes. Dette vil fases ut når beboere flytter ut/sier opp parkeringsplassene. Det ble også satt opp ekstra fartsdump i forbindelse med fotgjengerovergangen. Styret mener at det kan være bedre om man eventuelt forsetter å se på fartsreducerende tiltak som f.eks. flere fartsdumpeved behov. Styret anbefaler derfor at dette forslaget ikke blir vedtatt.

Sak C**Fra**

Kristoffer Dybvik, Per Kvibergs gate 20

Jeg ønsker å fremme et forslag som ber styret se på mulighetene for å bedre fasilitetene for sykkelvask i borettslaget. I dag er det begrensede muligheter (særlig i vinterhalvåret, når kranene utendørs er stengt og behovet for sykkelrengjøring størst). Det foreslås at styret kartlegger om noen av gårdens fellesrom i kjeller kan tilrettelegge et par kvadratmeter til sykkelvask. Eksempelvis et ledig hjørne i et av vaskeriene, eller annet rom med vanntilgang og sluk i gulvet.

Med vennlig hilsen
Kristoffer Dybvik, PK20

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positivt til dette tiltaket. Styret forslår at det kan utredes om det er mulig å tilrettelegge for sykkelvask i det gamle styrerommet Hegermanns gate 18. Kristoffer Dybvik har sagt seg villig til å bidra med dette.

Sak D**Fra**

Hermann Skolleborg, Omsens Gate 13 A

Ønskes behandlet av generalforsamling

Hei,

På informasjonsmøtet på Deichmann ble det fortalt at det per dags dato ikke er noen form for kompensasjonsordninger for dette prosjektet. Jeg ønsker sterkt at dette innføres. Mitt forslag er at det innføres en form for kompensasjonsordning for de som kan dokumentere utført arbeid/rehabilitering av baderom og annet arbeid som er en del av borettslagets rør- og våtromsrehabiliterings-prosjekt. Både for å unngå unødvendige kostnader samt ødeleggelse av nylige rehabiliterte våtrom ol.

Eksempelvis har jeg en enhet som kan dokumentere følgende rehabiliteringer i 2021:

- Utskifting av avløpsrør og vannrør fra kjeller og opp til enheten. Ble tatt via sameiet og søkt om til kommunen.
- Lagt nye plast avløpsrør til utstyr på baderom.
- Utskifting av sluk på bad.
- Satt inn nytt rørsystem til bad, kjøkken og wc-rom med fordelerskap inne på bad.
- Montering av ny varmtvannsbereder og vask.
- Tilkobling av nytt kjøkken.
- Trådløs vannstopventil med sensor på kjøkken og wc-rom.
- Montering av baderomsutstyr og tilkobling av alt inne på bad og wc-rom.
- Ny membran på gulv/vegg på baderom.

At nylige, godkjente og dokumenterte rehabiliteringer som dette ikke vil kompenseres er for meg uforståelig og det virker totalt unødvendig å inkludere en enhet som dette i alle endringer som er blitt presentert av styret.

Mvh

Hermann Skolleborg

Styrets innstilling

Styret har nedsatt en prosjektgruppe som skal se på den beste løsningen i forhold til rehabilitering av rør. Styret mener at det blir feil å låse seg til kompensasjonsordninger på løsninger som ikke er vedtatt. Derfor forslår styret at forslaget forkastes.

Sak E

Fra Aina Nessøe, Krebs gate 13b.

Til generalforsamlingen i Torshov kvartal 8

Innstallering av luft-til luft varmepumper i leiligheter som har plass for oppbevaring av utedel og ikke fører til sjenerende støy. Energisituasjonen i Norge har ført til knapphet på strøm og høye energipriser. Myndighetene har satt i gang tiltak for å redusere strømforbruket og boligeiere anmodes til å innføre energieffektive oppvarmingsløsninger. Vi lever i en tid der både Norge og Europa ruster seg for en omstilling. EU skal vedta et nytt direktiv om energieffektivisering av boliger hvor det foreslås strenge krav til eksisterende boligmasse – altså alle typer private boliger – blant annet at alle boligbygg skal ha minst energiklasse D innen 2033.

Norge må gjennom EØS-avtalen sannsynligvis implementere direktivet når det er vedtatt. Den mest effektive oppvarmingsløsningen for boliger i dag som ikke har fjernvarme eller tilsvarende er å installere varmepumpe. Utfordringen med denne løsningen er at det kreves plass til en utedel som kan være sjenerende både estetisk og støymessig. Styret i vår gård vil derfor ikke godkjenne installering av varmepumper i borettslaget. Dette til tross for at flere beboere har terrasser o.l. med plass til utedel som ikke er synlige for andre. De seneste årene har det også kommet varmepumper på markedet med svært lavt støynivå og mulighet for laveste støynivå nattetid (ned til 19 DB).

For de leilighetene som har mulighet for å installere dette vil det medføre en betydelig reduksjon i

Strømforbruket knyttet til oppvarming.

Jeg ber derfor generalforsamlingen om å godkjenne installasjon av varmepumpe for aktuelle

Leiligheter der det er aktuelt med forbehold om at det velges modeller som avgir lavest mulig støy.

Hilsen
Aina Nessøe
Krebs gate 13b.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å åpne for varmpumper i borettslaget. Grunnen til dette er at det vil være vanskelig å finne gode løsninger for plassering i forhold til endringer av fasaden. Dette vil da gjelde både inn mot gården og ut mot veien. Styret anbefaler at generalforsamlingen avviser dette forslaget.

Sak F

Fra Solfrid Skailand, Per Kvibergs Gate 20

Innmelding av sak til behandling i generalforsamling for borettslaget kvartal 8 Torshov mai 2023

Innhenting av nye tilbud på prosjektledelse for rørprosjektet i borettslaget. Viser til at skisseprosjektet fra Obos prosjekt ble utarbeidet uten innhenting av konkurrerende tilbud for prosjektledelse og foreslår derfor å innhente nye tilbud på prosjektledelse for videre gjennomføring av prosjektet. Tidligere har borettslaget brukt OPAK til prosjektledelse. OPAK kan kontaktes, samt at det er 10-12 prosjektlederfirmaer i Oslo som kan kontaktes for pristilbud. Prosjekt av denne størrelse er attraktivt å gi pris på for samtlige firmaer og det er gunstig for borettslaget å ta inn flere tilbud med tanke på kostnader og løsninger. Obos prosjekt sin skisserte løsning på to alternativer. Alt 1 totalrehabilitering av rør pris ca 80 millioner. Alt 2 rørfornyng pris ca 80 millioner. Kun totalsum oppgitt.

I alt,2: er det medtatt Utskifting av vannrør, pris ikke oppgitt.

Innvendig rørfornyng, pris ikke oppgitt

Bytte av sluk og rehabilitering av våtrom, pris ikke oppgitt.

Styret har tidligere innhentet priser på rørfornyng med to metoder, strøpemetoden og metode med herdende maling.

TT teknikk har gitt pris på 2-3 millioner for bunnledningen samt 4-5 millioner for soilrørene med strøpemetoden. Utskifting av sluk der et er påkrevd, 5000 kr pr stk.

Proline har gitt tilbud på herdende maling metoden på 8-9 millioner for bygget.

Begge disse metodene viser kostnader på ca 10 millioner for utbedringen.

Tillegg for vannrør utbedring ved traseer i oppganger, innhentet pris fra rørlegger

Martinsen og Brodahl på ca.3 millioner og påkobling til den enkelte leilighet, antatt ca 8-9 millioner.

Differansen på utbedring ved rørfornyng er på ca 50 millioner mellom estimatet fra Obos prosjekt og innhentede tilbud, av den grunn kan borettslaget med fordel kontakte andre prosjektlederfirmaer for gunstigere løsninger og priser.

Styrets innstilling

Styret har nedsatt en prosjektgruppe. Denne prosjektgruppen skal utelukkende fokusere på rørprosjektet hvor formålet er å danne et solid beslutningsgrunnlag for veien videre. Alt av tidligere dokumentasjon som er innhentet av borettslag/styre vil denne gruppen ha tilgang til. Denne gruppen vil da ha mulighet til å beslutte hvilken type kompetanse man ønsker i forhold til prosjektering i fremtiden.

Derfor forslår styret at forslaget forkastes.

**Sak G**

Fra

Nantika Lunde, Omsens gate 13 a

Forslag om Innføring av IN-ordning**Bakgrunn:**

Det forestående rørprosjektet vil føre til en kraftig økning i fellesgjelden for sameiet. I denne sammenheng ønsker jeg å foreslå innføringen av en IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld). Med en IN-ordning vil hver andelshaver, eller fremtidig kjøper, kunne nedbetale sin andel av fellesgjelden i eget tempo.

Det er både fordeler og ulemper med en IN-ordningen. Jeg har lagt ved noe informasjon om dette på de neste sidene.

Forlag til vedtak:

Styret ber OBOS om å tilrettelegge for individuell nedbetaling for de eierne som ønsker det. En tiltredelse til IN-ordningen mellom borettslaget og OBOS fremmes som forslag på neste generalforsamling.

Med vennlig hilsen,
Nantika Lunde
Omsens gate 13 a

Om IN - ordningen

Fordelen er hovedsaklig mulighet for å betale ned raskere: For beboere som har mulighet til det, vil det være mulig å nedbetale sin del av gjelden raskere enn den fellesordningen som er på plass i dag. Dette gjelder spesielt med de som sitter på kontanter og ikke trenger å ta opp lån. Da har man bedre kontroll på de månedlige utgiftene. I boligannonser reklamerer det gjerne for at det finnes IN-ordning i borettslaget.

For borettslaget innebærer det en kostnad for at Obos skal administrere ordningen. Administrasjonskostnaden kan, helt eller delvis, belastes de som velger å benytte seg av IN-ordningen

En ulempe for den enkelte andelshaver ved en IN-ordning er at du ikke senere kan øke din andel av fellesgjelden. Før du nedbetaler en andel av fellesgjelden, bør du derfor vurdere om du vil kunne trenge pengene til noe annet når det for eksempel er gått ett eller to år. Hvis svaret på dette er ja, kan det være en uheldig løsning å foreta en nedbetaling av fellesgjeld for så senere å måtte låne penger. Et poeng i denne sammenheng er at borettslaget normalt har bedre betingelser (lavere renter) på fellesgjelden enn det du selv klarer å skaffe deg i banken. At pengene ikke kan tilbakebetales betyr også at du har valgt for fremtidige kjøpere av boligen. Et eksempel kan illustrere dette: en bolig med fellesgjeld på kr. 700 000 har en salgsverdi som innebærer at kjøper betaler kr. 600 000 til selgeren, slik at totalprisen er kr. 1 300 000. Dersom det ikke er fellesgjeld på boligen, må markedsverdien for boligen være slik at det finnes kjøpere som vil betale totalprisen kr. 1 300 000. Hvis markedsverdien faller under kr. 1 300 000 som følge av en lavere andel fellesgjeld, vil du som selger komme dårligere ut. Det foreligger ikke noe statistikk på

dette, men det at kontantbeløpet er høyere, kan få betydning for den prisen andelseieren får for sin bolig.

Info fra Obos egen nettside

Fellesgjeld er ikke alltid så dumt

Er det alltid en god idé å betale ned fellesgjelden individuelt? Ikke nødvendigvis!

Vurderer du å betale ned fellesgjelden?

Bor du i et borettslag, har du og de andre beboerne sannsynligvis et felles lån i banken (fellesgjeld). En andel av dette lånet er det du som er ansvarlig for å betjene via felleskostnadene (husleien). Mange borettslag gir deg mulighet til å betale helt eller delvis ned på din andel av lånet. Om dette er noe du vurderer å gjøre, er det noen betraktninger du bør gjøre deg.

Hvorfor nedbetale fellesgjeld

En IN-ordning betyr «individuell nedbetaling av fellesgjeld». Det innebærer at den enkelte andelseier får mulighet til å betale ned sin del av denne gjelden. Ordningen ble innført av OBOS på 90-tallet, og har fungert godt i mange år. Alle borettslag som er forvaltet av OBOS, får tilbud om IN-ordning. Beboerne får dermed fordelen av å ta opp lån i felleskap, samtidig som den enkelte kan velge å betale ned sin del.

Har du mye oppsparte midler, vurderer du kanskje å betale ned din del av fellesgjelden for å få lavere månedlige felleskostnader. Før du tar avgjørelsen, er det noen vurderinger du gjør lurt i å overveie. Du bør imidlertid ikke ta opp et privat lån for å betale ned fellesgjelden. Vinningen går fort opp i spinningen. Borettslag har ofte bedre lånebetingelser som rentesats, nedbetalingstid og avdragsfrihet enn du ville oppnådd å få som privatperson.

Fleksibilitet betyr mye

Har du først betalt ned din del av fellesgjelden, kan du ikke omgjøre beslutningen om du skulle få behov for pengene i etterkant. Kanskje finner du ut at hyttedrømmen skal realiseres, at du vil hjelpe barna inn på boligmarkedet eller trenger ny bil. Da vil du sannsynligvis bli nødt til å låne penger i stedet for å bruke de pengene du betalte ned felleslånet med. Du mister således noe av den økonomiske fleksibiliteten du ellers kunne hatt.

Men hva hvis du skal selge leiligheten, hva er lurt da? Noen ganger kan det selvfølgelig være enklere å selge en bolig med lave månedlige felleskostnader, men det er også mange som ser fordelene ved at borettslaget har fellesgjeld slik at de som privatpersoner slipper å låne beløpet. Du bør heller ta utgangspunkt i dine egne behov og tenke hva som passer best for deg, fremfor å spekulere i hva potensielle boligkjøpere tenker.

Styrets innstilling.

Styret er positiv til å innføre en in-ordning, men mener at det er mest hensiktsmessig å begynne med dette etter at det eventuelt blir tatt opp nye lån i fremtiden. Pr. i dag er det lite låneopptak i borettslaget. Borettslaget har i dag 2 lån, et på 2 millioner som blir innfridd i år. Og et lån på 8 millioner som vil bli innfridd i 2046. Når man eventuelt tar låneopptak i forhold til rørrehabilitering i fremtiden vil det være fornuftig å slå sammen det vi har av lån og stemme over en in-lån løsning da.

Styret anbefaler derfor at dette avvises nå.



Sak H
Fra styret
Sykkelparkering

Styret ønsker at det opprettes en sykkelgruppe som kan komme med en helhetlig innstilling til styret på hvordan man løser sykkelparkeringens problematikk. Da tenker vi både i forhold til hva behovet er og hvor dette skal settes opp. Vi vet at det er stort engasjement for å få på plass en god løsning på dette.

Styret mener at det er viktig at det sitter personer i denne gruppen som brenner for å finne en god løsning på dette.

Styrets innstilling.

Styret anbefaler at personer som ønsker dette melder seg nå.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder (for to år):

Lars Pedersen, Omsens gate 13 B

Styremedlemmer (for to år):

Olav Haraldseid, Hegermanns gate 16 B

Hanne Benedicte Riise-Hanssen, Krebs gate 9 A

Erland Often Sveen, Omsens gate 11 B

Mahan Ronaghi, Torshovgata 16 A (flytter til gården i mai)

Varamedlemmer (for to år):

Pia Kristin Lande, Omsens gate 11 B

Jon Grov, Hegermanns gate 12 A

Valgkomite (for ett år)

Helge Moe Eriksen, Krebs gate 9 B

Karoline Bakke Holmgren, Per Kvibergs gate 10

Om medlemmene som er innstilt til styret:

Lars, Hanne og Olav har alle vært i styret tidligere. Olav og Hanne har tidligere hatt vervet som styreleder. Trioen har sittet i styret i tidligere perioder hvor det har vært større rehabiliteringsprosjekter.

I tillegg kommer Erland (tannlege) som har bodd lenge i gården , og Mahan (eiendomsmegler) som er ny i gården fra mai.

I valgkomiteen for Torshov Kv 8 Borettslag

Helge Moe Eriksen
Karoline Bakke Holmgren



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@torshovkvartal8.no

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servicesentral. Vaktmesteren er tilstede mandag, onsdag og fredag samt på dugnader og for ekstraordinære arbeidsoppgaver. Siden vaktmester har mange oppgaver, er det viktig at henvendelser om bruk av hans tid går via styret. Kontaktinfo står på våre hjemmesider.

Renhold

Nåværende renholdsfirmen er Absolutt Rent.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med styret. To parkeringsplasser disponeres av styret. Den ene er midlertidig lånt ut til beboer øverst på ventelisten, da nåværende styreleder har egen parkeringsplass.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangene og leilighetene bestilles gjennom styret.

Vaskeriene

Gården har to fellesvaskerier: Ett i Hegermanns Gate 12 B og ett i Krebs' Gate 17. Begge vaskerier er pusset opp og rehabilitert i senere tid. Vaskemaskiner og tørketromler er imidlertid av varierende standard og alder, og styret vurderer utskiftning fortløpende. Generelt er det viktig at alle som bruker vaskeriene følger retningslinjene som er satt opp. Dette er med på å holde det rent og trivelig. Husk å registrere i bestillingsboka før du tar i bruk maskiner, og hold vasketidene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80653200. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



Selv om borettslagets forsikring brukes, er andelseier ansvarlig for egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Brannvarslingsanlegg Elotec har serviceavtale om kontroll av det sentrale brannvarslingsanlegget i alle oppganger. I tillegg sjekker de alle leiligheter i en etasje. Dvs. at alle leiligheter blir kontrollert hvert tredje år.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Torshov Kv VIII Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Forprosjekt soil	
2017	Etablering av lekeplass	
2016	Piperehabilitering	
2015 - 2017	Fyringsanlegg	Oppstart av rehabilitering av gårdens fyringsanlegg i form av innvendig og utvendig inspeksjon.
2015	Montert avtrekkssug	
2013 - 2014	Vindusutskiftning	
2011 - 2011	Installert branndører	
2011 - 2012	Drenering	
2004	skiftet ut Callinganlegg i oppganger	
2004 - 2007	trafo oppgradert til grendehus	trafo ble oppusset for bruk til grendehus. Dette ble tatt i bruk 2007



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: gef@obos.no

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



5508 Torshov Kv VIII Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....