

Eiendomsmegler 1 Oslo AS  
v/Jorun P. Kvale  
[jpk@eiendomsmegler1.no](mailto:jpk@eiendomsmegler1.no)

Ref.22513161

5115/34

26.08.13

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.08.13.

**Boligselskap:** 5115 Torshov Kvartal IV B/L  
**Organisasjonsnr:** 941.299.563  
**Andelseier:** Bente Sjo  
**Leieobjektnr:** 34  
**Adresse:** Hegermanns Gate 6, 0478 OSLO  
**Andelsnummer:** 34  
**Borettsinnskudd:** kr 100,-

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler - se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold – se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: if... Skadeforsikring Polisenummer: 565694.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsberetningen.
- Bygningsmassen i Torshov Kvartal IV Borettslag er gammel. Gjelder spesielt soilrør som vil medføre store kostnader når dette arbeidet skal utføres.
- 1955: Festekontrakt, 70 år. Leien reguleres hvert 10. år. I 2012 ble leien økt til kr 74.772,-.
- Gateparkering

### Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (26.08.13)
EIKA4-152065432	S	5.082.866,-	14 år 9 mnd	12		Flyt	4,10%
3OB941-36731	S	190.598,-	3 år 7 mnd	12		Flyt	4,30%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med forvaltningskonsulent Kim Wilkens tlf 22 86 56 19.

Boligselskapets årsberetning m/regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

### Opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1.927,- pr. md.

Megler må selv beregne felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode, jf. Eiendomsmeglerloven § 6-7(3). Det gjelder også der felleskostnader ikke er splittet på kapitalkostnader. Se lånebetingelser under informasjon om selskapets lån samt regnskapet i vedlagte årsberetning.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2012:**

Ligningsverdi	Andre inntekter	Fradragsberettigede utgifter	Annen formue	Gjeld
Fås på ligningskontoret	187,-	2.016,-	0,-	54.128,-

Festetomt utgjør 6.951 kr av gjeld.

Andel fellesgjeld (kun lån) kr 50.000,-(avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2013 herav:

Lånenr	Restsaldo
* EIKA4-152065432	47.729,-
* 3OB941-36731	1.804,-

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag § 4-15 og § 4-22. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, evt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Steinar Killi, Hegermanns gate 2a, 478 Oslo med kopi til OBOS Eiendomsforvaltning AS. Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger umiddelbart

Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Fint om kjøpers e-post adresse og mobilnummer også blir oppgitt.

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller telefaks er prisen kr. 3.350,- inkl. mva.

Ved bestilling av Meglerpakke 1 på [www.infoland.no](http://www.infoland.no) er prisen kr 2 407,- inkl. mva. og pris for Meglerpakke 2 (uten årsberetning, vedtekter m.m.) er kr 1 610,- inkl mva.

I tillegg påløper eierskiftegebyr kr 4.300,- inkl. mva.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen

Bente-Siri Finnøy  
Saksbehandler  
Tlf. 22 86 58 90 Fax 22 86 82 60

**OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO**

## **Til beboerne i Torshov Kvartal IV B/L.**

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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 ordinær generalforsamling 2013

Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal IV B/L avholdes mandag 6. mai 2013 kl. 18.00 i Soria Moria på Torshov, Vogts gate 64.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 25.02 2013  
Styret i Torshov Kvartal IV B/L

Steinar Killi /s/      Peter Bøe /s/      Svein Berg /s/

Anne-Merethe Pedersen /s/      Kristin Beate Vasbø /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

### Styret

Leder	Steinar Killi	Hegermanns Gate 2A
Styremedlem	Peter Bøe	Trøndergata 2
Styremedlem	Svein Berg	Hegermanns Gate 4
Styremedlem	Anne-Merethe Pedersen	Trøndergata 4
Styremedlem	Kristin Beate Vasbø	Trøndergata 4
Varamedlem	Trine Østreng	Trøndergata 2
Varamedlem	Kirsten Eidsaa	Hegermanns Gate 6 Oppg 2
Varamedlem	Inger Eliassen	Trøndergata 4
Varamedlem	Henrik Schiander	Trøndergata 6

### Valgkomiteen

Per Arne Guvåg	Hegermanns Gate 6
Aranzazu Risopatron	Hegermanns Gate 4

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

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941299563, ligger i bydel 4 Sagene-Torshov i Oslo kommune og har adresse:

Hegermanns Gate 2-4-6  
Trøndergata 2-4-6

Borettslaget har følgende gårds- og bruksnummer :  
225 311 314 316 95 97 99

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne boret til egen bolig i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har 1 ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter i 2012. 2 dugnader er avholdt. Regelmessig møter mellom 15 og 20 deltakere.

Husleien ble vedtatt økt fra 1. januar 2013 med 10 prosent. Økningen skyldes alminnelig prisstigning på den type varer og tjenester borettslaget forbruker, men først og fremst skyldes det store vedlikeholdskostnader, dette er beskrevet under posten vedlikehold.

### Elektrisk fellesanlegg og felles strømmåling

Fellesmåling av strøm ble innført i siste kvartal av 2004, denne type avtale er ikke lenger mulig å inngå etter 1. januar 2010. Ordningen er nå avviklet og hver enkelt beboer står fritt til å velge strømleverandør.

### Vannskader fra bad

Også i 2012 har det vært vannskader i gården, det er de samme to årsakene som tidligere år; varmtvannsberedere som svikter og gamle støpejernssluk som enda ikke er utbedret. Egenandelen ved slike skader har siden 2010 blitt belastet andelshaverne der skaden har oppstått. Styret oppfordrer derfor alle å sjekke sluk, (særlig de som har gamle bad med støpejernssluk) og varmtvannsberedere, særlig hvis de er "bokset" inn i vegger.

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

Problemet med kondens på rørene skal nå være løst etter at alle rør i kjeller er isolert.

### Vedlikehold

2012 har vært nok et aktivt år, det har vært utført en del blikkenslager arbeid, skifte av port, og vindu utskiftingen er nå helt gjennomført i samtlige leiligheter.

Selve vindusutskiftingen holdt seg nesten innenfor budsjettet på 5 millioner, men når fasaden skulle utbedres etter vindusutskiftingen ble det avdekket store skader. Dette er skader som ikke var relatert til utskiftingen av vinduer, men fukt som har samlet seg opp over flere år. Gården hadde et lignende forhold for ca. 13 år siden som utviklet seg til ekte hussopp.

Det medførte en stor rehabilitering med påfølgende store kostnader. Styret bestemte derfor at dette måtte utbedres noe som førte til en ikke budsjettet kostnad på ca kr 650 000. Selskapet må derfor øke låneopptaket i 2013 med et tilsvarende beløp, se for øvrig posten "finansiell stilling".

Torshov kvartal IV er også blitt pålagt branntekniske utbedringer (kjellerdører, loftsdører, kokssjaker, kabelføringer etc.), omtalt i styrets arbeid for 2011, dette blir nå iverksatt i 2013, pris estimatet her er på ca. kr 350 000.

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

#### Orden på fellesarealer

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

#### Innbrudd

Gården har, så vidt styret er kjent med, ikke hatt noen innbrudd i løpet av 2012. Beboerne oppfordres til å holde vinduer lukket i perioder hvor stillaser er satt opp for vedlikehold.

Styret oppfordrer også beboere til alltid å forsikre seg om at inngangs-, kjeller- og loftsdører ikke står åpne unødvendig lenge.

#### Finansiell stilling pr 31 desember 2012

2012 ble nok et år med store, og også uventede, kostnader, som nevnt under posten vedlikehold. Ved utgangen av 2012 hadde gården en langsiktig gjeld på kr. 4 853 391 og i tillegg hadde vi en kortsiktig leverandør gjeld på kr. 772 821, hvor det meste av dette beløpet kommer fra fasadeutbedringen nevnt tidligere. Dette beløpet må selskapet dekke inn ved et ytterligere låneopptak i 2013.

Årets resultat, på tross av disse store uventede kostnadene, må kunne sies å være tilfredsstillende. Bygningsmassen i Torshov kvartal IV er imidlertid gammel og det ligger mange store kostnader foran oss, bl.a. soilrør, branntekniske tiltak og pipeløp som nevnt ovenfor. Branntekniske tiltak er vi i skrivende stund, februar 2013, i gang med.

Det er behov for å styrke selskapet egenkapital i årene som kommer. Styret vil derfor fortløpende vurdere nødvendige økninger i felleskostnadene, og i løpet av våren avklare om det er behov for en mindre økning allerede pr. 01.01.2013.

#### Salg av leiligheter

I 2012 ble det omsatt 9 leiligheter i borettslaget.

#### Framleie

I utgangspunktet er det boplikt i borettslagsleiligheter. Dersom en andelseier (eller vedkommendes ektefelle, barn eller foreldre) har bodd i sin leilighet minst 1 av de siste 2 år, kan vedkommende søke borettslaget om å fremleie/bruksoverlate boligen til noen andre i inntil 3 år. Godkjenning av ny bruker kan bare nektes dersom borettslaget kan fremlegge saklig grunn til det.

Ved registrering av framleie påløper et gebyr hos OBOS på ca kr 900. Alle søknader skal gå gjennom styret via OBOS' standard skjema.

Framleie uten godkjenning fra styret er et brudd på leiekontrakten med borettslaget.

Pr. 1. januar 2013 er det 5 registrerte fremleieforhold i gården.

#### Festeavgift

Borettslaget fester (leier) tomt av Oslo kommune. Leien reguleres hvert 10. år.

I 2012 ble leieavgiften øket fra ca 50.000 til 70.000 i året.

Styret følger med på debatt og ny lovgivning om festeavgift, herunder retten til innløsning til en gunstig pris.

#### Portner

En andelseier (Sigurd Høstdalen i Trøndergata 4) har fungert som vikar for portner på deltid (13 % stillingsandel) i gården. Han utfører mindre vedlikeholdsoppgaver på fellesarealer og fellesinstallasjoner, og er kontaktperson for håndverkere engasjert av borettslaget. Det er ikke lagt opp til at stillingen inkluderer bistand til andelseierne utover ren informasjon.

#### Loft og kjellerutbygging

Borettslagets vedtekter åpner for utvidelse av leiligheter mot kjeller eller loft der forholdene ligger til rette for det. Også sammenslåing av leiligheter er tillatt. Slike utvidelser er viktig for å kunne få et mer stabilt bomiljø med flere barnefamilier. For loftene på Torshov foreligger det nå en samlet plan fra Bygningsetaten.

Pr. 1. januar 2013 er det ett loftsareal som er under utbygging. Det kan synes som det nå er svært få brukbare lofts- og kjellerarealer igjen.

#### Planer framover

Som nevnt ovenfor har vi hatt undersøkelser av pipene samt annet brannvern (branndører, røkvarslere etc.) som kan medføre til ytterligere kostnader i tiden fremover. Styret vurderer dette fortløpende i forhold til de pålegg vi får.

Styret ønsker også å undersøke muligheten for bygging av sykkel/barnevognskur.



## ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

I samsvar med norske regnskapsregler bekrefter styret at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapets egenkapital er tapt og borettslaget hadde pr. 31.12.2012 negativ arbeidskapital. Vi mener likevel det er forsvarlig egenkapital i selskapet ut i fra virkelige verdier på eid bygningsmasse. Styret vil gjennomføre tiltak for å styrke bokført egenkapital bl.a. ved lavere vedlikehold, økning av felleskostnader samt om nødvendig kapitalinnskudd. For å dekke opp for negativ arbeidskapital er det søkt om lån kr 650 000 i OBOS Lån og Spar. Dette lånet er innvilget og blir utbetalt i løpet av 1. kvartal 2013.

Borettslagets styre har for 2013 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2013. Budsjettforslaget innebærer forhøyelse av felleskostnadene pr. 01.01.2013, samt eventuelt også pr. 01.07.2013, og låneopptak kr 650 000 som nevnt ovenfor. Se også kommentar under eget punkt om Budsjett 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

### **Inntekter**

Inntektene i 2012 var til sammen kr 2 588 085. Andre inntekter består av vaskeriinntekter kr 14 353 samt betalinger for balkongdører og kjøp av kjellerlokale.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2012 var på kr 3 235 175.

Vesentlige avvik skyldes:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 5 158 000, mens regnskapet viser kr 1 801 032. Hovedårsaken til avviket var at planlagte større vedlikeholdsoppgaver skjøvet frem i tid. Større oppgradering av vinduer og dører kr 1 473 106 mot budsjett kr 5 000 000. Generelt bygningsmessig vedlikehold kr 187 577 mot budsjett kr 100 000 og utvendig anlegg kr 71 283 mot budsjett kr 15 000. Ellers mindre endringer..

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til konsulenttjenester skyldes oppgradering av vinduer og dører og konsulentbehov knyttet til dette.

Andre driftskostnader er noe under budsjett. Utgifter container kr 4 007 mot budsjett kr 20 000, ikke utlegg til vaktmester mot budsjett kr 8 000, diverse fremmede tjenester kr 3 753 mot budsjett kr 20 000. Renhold ligger kr 7 949 over budsjett og snørydding/gressklipping kr 26 775 ikke budsjettert. Ellers mindre endringer.

**Resultat**

Årets resultat på minus kr 845 022 foreslås avregnet mot egenkapital.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2012 utgjorde minus kr 170 118.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 471 000 til større vedlikehold, hvorav en større post, anslått ca kr 300 000, går til pålagt brannsikring.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 31 947. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

### Lån

Borettslaget har 2 lån i OBOS Lån og Spar. Det er gitt tilsagn på nytt lån kr 650 000 som vil bli slått sammen med ett av tidligere lån og flyttet til Terra. Ny nominell rente vil være p.t. 3,95 % p.a. Ny løpetid til 2027.

Løpetid på nåværende lån er til 28.02.2017. Rente p.t. 4,15 % p.a. Seielån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

### Felleskostnader

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2013.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 25.02.2013  
Styret i Torshov Kvartal IV B/L

Steinar Killi /s/      Peter Bøe /s/      Svein Berg /s/

Anne-Merethe Pedersen /s/      Kristin Beate Vasbø /s/



Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov kv IV

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov kv IV, som viser et underskudd på kr 845 022. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Borettslaget Torshov kv IV per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Tlf : 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### **Uttalelse om øvrige forhold**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### *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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

#### *Andre forhold*

Selskapet har negativ egenkapital samt negativ arbeidskapital. Viser i den forbindelse til styrets omtale i årsberetningen.

Oslo, 18. mars 2013

**BDO AS**

Merete Otterstad Sandsnes /s/  
Statsautorisert revisor

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>1 063 812</b>	<b>134 094</b>	<b>1 063 812</b>	<b>-170 118</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res. regnskap)		-845 022	-3 976 843	-4 548 758	450 602
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	5 000 000	0	650 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-388 908	-93 438	388 908	406 227
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 233 930</b>	<b>929 719</b>	<b>-4 937 666</b>	<b>694 375</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>-170 118</b>	<b>1 063 812</b>	<b>-3 873 854</b>	<b>524 257</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		693 501	2 357 573		
Kortsiktig gjeld		-863 619	-1 293 761		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>-170 118</b>	<b>1 063 812</b>		

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 278 116	2 167 742	2 167 742	2 567 202
Andre inntekter	3	309 969	31 428	25 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 588 085</b>	<b>2 199 170</b>	<b>2 192 742</b>	<b>2 577 202</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-75 142	-74 498	-68 500	-77 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 386	-6 753	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-108 185	-104 075	-110 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-150 438	-256 748	-51 000	-101 000
Drift og vedlikehold	8	-1 801 032	-4 665 406	-5 158 000	-471 000
Forsikringer		-277 365	-252 743	-270 000	-300 000
Festeavgift		-74 019	-64 234	-66 000	-74 000
Kommunale avgifter	9	-321 752	-310 180	-322 000	-338 000
Energi/fyring		-48 108	-46 247	-50 000	-50 000
Kabel-/TV-anlegg		-128 081	-121 247	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-163 667	-165 067	-173 000	-174 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 235 175</b>	<b>-6 147 198</b>	<b>-6 484 500</b>	<b>-1 921 00</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-647 090</b>	<b>-3 948 029</b>	<b>-4 291 758</b>	<b>656 202</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	16 723	7 653	0	0
Finanskostnader	12	-214 655	-36 468	-257 000	-205 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-197 932</b>	<b>-28 815</b>	<b>-257 000</b>	<b>-205 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-845 022</b>	<b>-3 976 843</b>	<b>-4 548 758</b>	<b>450 602</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 655 757		
Udekket tap		-845 022	-1 321 086		

**BALANSE**

	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 864 600	2 864 600
Varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 864 601</b>	<b>2 864 601</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		10 699	21 647
Kortsiktige fordringer	15	124 654	117 881
Driftskonto i OBOS		535 304	210 013
Sparekonto i OBOS		22 844	2 008 032
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>693 501</b>	<b>2 357 573</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 558 102</b>	<b>5 222 174</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Udekket tap	16	-2 166 108	-1 321 086
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 159 008</b>	<b>-1 313 986</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 853 491	5 242 399
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 853 491</b>	<b>5 242 399</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 129	50 912
Leverandørgjeld		772 821	1 232 322
Skyldig offentlige myndigheter	18	4 603	4 625
Annen kortsiktig gjeld	19	9 066	5 903
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>863 619</b>	<b>1 293 761</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 558 102</b>	<b>5 222 174</b>
Pantstillelse	20	9 400 000	9 400 000
Garantiansvar		0	0



OSLO, 31.12.2012 / 25.02.2013,  
STYRET FOR TORSHOV KVARTAL IV B/L

STEINAR KILLI /s/    PETER BØE /s/    SVEIN BERG /s/

ANNE-MERETHE PEDERSEN /s/    KRISTIN BEATE VASBØ /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

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

Leietillegg for påbygg	27 144
Diverse	12 216
Felleskostnader	2 238 756
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 278 116</b>

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

Vaskeri	14 353
Innbetaling for balkongdør	199 728
Forkjøpsgebyr	12 200
Kreditnota fra Hafslund for strømvaregning 2010	81 309
Opprydning reskontro	2 379
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>309 969</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-49 784
Påløpne feriepenge	-5 891
Arbeidsgiveravgift	-19 107
Yrkesskadeforsikring	-360
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-75 142</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 7 350 jfr. note 10.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 386.

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

OBOS Prosjekt AS	-144 388
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 050
Andre konsulentthonorarer	-3 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-150 438</b>

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

Vindusrehabilitering	-782 032
Fasade og takreparasjon	-691 074
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 473 106</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-187 577
Drift/vedlikehold VVS	-50 000
Drift/vedlikehold elektro	-89
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 283
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 582
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 395
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 801 032</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-176 642
Feieavgift	-8 015
Renovasjonsavgift	-137 095
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-321 752</b>

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

Lokalleie	-1 000
Container	-4 007
Driftsmateriell	-640
Lyspærer og sikringer	-2 245
Renhold ved firmaer	-107 949
Snørydding/gressklipping	-26 775
Andre fremmede tjenester	-3 753
Kontor- og datarekvisita	-140
Trykksaker	-1 702
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-656
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 350
Andre kontorkostnader	-663
Porto	-5 993
Bankgebyr	-794
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-163 667</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS	1 083
Renter av sparekonto i OBOS	14 811
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	829
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 723</b>

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

Renter, OBOS lån 1	-10 816
Renter, OBOS lån 2	-202 639
Gebyrer, OBOS	-1 200
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-214 655</b>

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

Kostpris/Bokf. verdi	2 864 600
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 864 600</b>

Eiendommen er bygslet fra Oslo kommune.

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

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

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

Kompostkvern		
Tilgang 2004	24 676	
Avskrevet tidligere	-24 675	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer beboere	5 345
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	119 309
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>124 654</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført 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 borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS lån 1**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 4,15 %, løpetid 12 år

Opprinnelig 2005	-1 884 687	
Nedbetalt tidligere	1 603 306	
Nedbetalt i år	54 456	
		-226 925

**OBOS**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 4,15 %, løpetid 15 år

Opprinnelig 2011	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	-2 961 018	
Nedbetalt i år	334 452	
		-4 626 566

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 853 491</b>
------------------------------------	--	-------------------

**NOTE: 18****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-2 478
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 125

<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-4 603</b>
---	---------------

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig Sameiet Torshovgata 4	-3 175
Feriepenger	-5 891

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 066</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 4 853 491 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012

en bokført verdi på kr 2 864 600. Det vurderes at markedsverdien av bygningene ligger godt over selskapets gjeld.

**Valgkomiteens innstilling.**

Som styreleder for 1 år           Steinar Killi                           Hegermanns gate 2 A

Som styremedlem for 2 år       Anne-Merethe Pedersen           Trøndergata 4

Som styremedlem for 2 år       Kristin Beate Vasbø               Trøndergata 4

Styremedlem som ikke er på valg:

Peter Bøe                               Trøndergata 2

Svein Berg                              Hegermanns gate 4

Som varamedlem for 1 år       Trine Østreng                       Trøndergata 2

Som varamedlem for 1 år       Kirsten Eidsaa                      Hegermanns gate 6

Som varamedlem for 1 år       Inger Eliassen                      Trøndergata 4

Som varamedlem for 1 år       Henrik Sciander                     Trøndergata 6

Som valgkomité for 1 år       Per Arne Guvåg                      Hegermannsgate 6

Som valgkomité for 1 år       Aranzazu Risopatron               Hegermanns gate 4

Oslo, 05.03.2013

Per Arne Guvåg /s/    Aranzazu Risopatron /s/

## **Orientering om borettslagets drift.**

### **Vaktmestertjeneste**

Selskapet har vaktmesteravtale med Sigurd Hestdalen. Han kan treffes på tlf. 92 29 58 79.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Parkering**

Borettslaget har ikke parkeringsplasser. Det er vanlig gateparkering.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler til leilighet kan bestilles hos styret.

Navn på ringeklokke tablå meldes portner. Skilt til postkassene kan kjøpes på postkontoret.

### **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 fås ved henvendelse til forretningsfører.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5451150.

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](mailto:forsikring@obos.no).

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

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er andelseiers ansvar å ha fungerende røykvarsler og manuelt slukker utstyr i leiligheten.



## 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.

## Kabel-TV /Bredbånd

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside: [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Borettslaget får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.

Det er opp til den enkelte andelseier å velge strømleverandør til sin bolig.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2012 – 2012	Nye vinduer og balkongdører, Fasader utbedret. Skifte av port.	
2011 – 2011	Oppussing av oppganger.	
2009 - 2009	Nye ringetablå.	Det er montert nye ringetablå i alle oppgangene.
2007 - 2007	Overflatebehandling av vinduer & balkong.	Overflatebehandling av vinduer og balkongdører, betongrehabilitering og overflatebehandling av gamle balkonger, samt overflatebehandling av nye balkonger, alle med rekkverk.
2002 - 2002	Oppgradering av gårdens felles strømanlegg.	Det ble og installert fjernleser for strøm. Oppgardering av stigeledninger til alle oppganger.
2001 - 2001	Vaskeri oppusset.	Det ble og installert pollett automat.
1996 - 1996	Omfattende vedlikehold av fasader og tak.	
1922 - 1923	Bygget i 1922 – 23.	

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal IV B/L

Dato 06.05.2013 Kl. 18.00.

Møtested: Soria Moria, Torshov.

Tilstede var 14 andelseiere og 0 med fullmakt til sammen 14 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kim Wilkens.

Møtet ble åpnet av Steinar Killi.

### **1. Konstituering**

A) Valg av møteleder.

Som møteleder ble foreslått Steinar Killi.

**Vedtak:** Godkjent.

B) Opptak av navnefortegnelse.

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

**Vedtak:** Godkjent.

C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen

Som referent ble Kim Wilkens foreslått, og til å underskrive protokollen  
Ove Helset.

**Vedtak:** Godkjent.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak:** Godkjent.

### **2. Årsberetning og årsregnskap for 2012**

A) Årsberetning og regnskap.

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2012 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak:** Godkjent.

B) Overføring av årets resultat til balansen.

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

**Vedtak:** Godkjent.

### **3. Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til styret.

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 80 000,-.

**Vedtak:** Godkjent.

### **4. Innkomne forslag**

Ingen saker.

## 5. Valg av tillitsvalgte

A) Som leder for 1 år ble det foreslått

Steinar Killi

**Vedtak:** Valgt

B) Som 2 styremedlemmer for 2 år ble foreslått

Anne-Merethe Pedersen  
Kristin Beate Vasbø

**Vedtak:** Valgt

C) Som 5 varamedlemmer for 1 år ble foreslått

Henrik Schiander  
Ove Helset  
Kirsten Eidsaa  
Inger Eliassen  
Trine Østreng

**Vedtak:** Valgt

D) Som valgkomité for 1 år ble foreslått

Per Arne Guvåg  
Aranzazu Risopatron

**Vedtak:** Valgt

Generalforsamlingen ble hevet kl 19.00.  
Protokollen godkjennes av undertegnede:

Steinar Killi /s/  
Møteleder

Kim Wilkens /s/  
Referent

Ove Helset /s/  
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Valgt for</b>
Leder	Steinar Killi	Hegermannsgate 2	2013 – 2014
Styremedlem	Peter Bøe	Trøndergata 2	2012 – 2014
Styremedlem	Svein Berg	Hegermannsgate 4	2012 – 2014
Styremedlem	Kristin Beate Vasbø	Trøndergata 4	2013 – 2015
Styremedlem	Anne-Merethe Pedersen	Trøndergata 4	2013 – 2015
Varamedlem	Henrik Schiander	Trøndergata 6	2013 – 2014
Varamedlem	Ove Helset	Trøndergata 4	2013 – 2014
Varamedlem	Kirsten Eidsaa	Hegermannsgate 6	2013 – 2014
Varamedlem	Inger Eliassen	Trøndergata 4	2013 – 2014
Varamedlem	Trine Østreng	Trøndergata 2	2013 – 2014
Valgkomité	Per Arne Guvåg	Hegermannsgate 6	2013 – 2014
Valgkomité	Aranzazu Risopatron	Hegermannsgate 4	2013 – 2014

Oslo, 06.05.2013

**Vedtekter  
for  
Borettslaget Torshov Kvartal IV    Org. nr. 941299563**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006. Sist endret 14.05.2007.

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

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

- (1) Andelene skal være på kr 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.
- (2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

#### **3-2 Behandlingsregler og frister**

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-3 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.



- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **5-4 Loft og kjellerutbygging**

#### Utbygging av loft

Styret kan etter søknad gi tillatelse til at andelseiere i 4. etasje bygger ut mot loft der forholdene egner seg til dette.

Det kan ikke bygges ut over annet areal enn egen leilighet i 4. etasje. Ingen må få redusert bodplass. Dette gjelder også utbygger. Nye, like store boder må bygges. Tørkeskap installeres som erstatning for tapt tørkeplass. Rømningsveier må lages i henhold til brannforskriftene.

#### Utbygging av kjeller

Styret kan etter søknad gi tillatelse til at andelseiere i 1. etasje bygger ut mot kjeller der forholdene egner seg til dette. Ingen må få mindre kjellerbod. Dette gjelder også utbygger.

#### Utgifter

Alle utgifter i forbindelse med utbygging påhviler utbygger. Dette inkluderer for eksempel gebyrer, eventuell omlegging av fellesantenne, skader på tak, lekkasjer som skyldes ombyggingen, flytting av boder, kjøp og installasjon av tørkeskap, omlegging av rør og elektriske anlegg og andre utgifter som måtte forekomme.

#### Prisfastsettelse

Utbygger betaler et engangsbeløp beregnet ut fra antall kvadratmeter. For loft gjelder dette areal med høyde over 1,50 m. Pris pr kvadratmeter er fastsatt til kr 1.200,-. Styret kan årlig justere dette beløp (ved senere utbygginger) i takt med det generelle prisnivå.

I tillegg kommer en økning av husleien. For loft er det fastsatt en leie pr kvm (over 1,50 m) som tilsvarer gjennomsnittsleie pr kvm i borettslaget, kr 15,- pr mnd pr kvm. For kjeller er leien satt til kr 11,- pr mnd pr kvm. Senere justeringer av husleia gjøres gjeldende også for disse satser. Det skal med andre ord betales full husleie for loftsareal og ca 75% av full husleie for kjeller.

Styret avgjør søknader om utbygging av loft.

Når styret har gitt utbyggingstillatelse skal det inngås kontrakt uten unødig opphold. Engangsbeløp for avstått areal betales ved kontraktsinngåelse.

Er det ikke mulig å fastslå nøyaktig areal før oppmåling og tegninger foreligger, skal engangsbeløpet fastsettes anslagsvis og justeres med eventuell restinnbetaling eller refusjon når utbyggingen er fullført.

En andelseier som er tildelt utbyggingsrett må i løpet av seks mnd. kunne dokumentere overfor styret at det er framdrift i utbyggingsplanene. I motsatt fall har styret rett til å oppheve kontrakten/inndra utbyggingstillatelsen. Det innbetalte beløp betales da tilbake uten renter.

Husleie for overtatt areal begynner å løpe fra det tidspunkt arealet er tatt i bruk som bolig, senest når brukstillatelse foreligger.

Styret skal ha kopi av all korrespondanse mellom utbygger og myndighetene. Tegninger skal framlegges for styret. Utbygging kan ikke igangsettes uten at de nødvendige godkjenninger og tillatelser foreligger.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

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

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år, mens styreleder velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget

utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

### **9-5 Møterett**

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

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

## **10-1 Inhabilitet**

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

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

## **10-2 Taushetsplikt**

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

## **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

## **ORDENSREGLER**

Vedtatt på generalforsamlingen 5.5.1987.  
Endret ved generalforsamling 03.05.93, 23.04.98, 03.05.01 og 14.05.2007.

### **UTEOMRÅDE**

Det er ikke tillatt å parkere i gården. Kjøring begrenses til av- og pålessing.

Mating av ville fugler eller dyr fra balkonger eller på gårds plass er ikke tillatt.

### **RO**

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00. En bør si fra til naboer når en skal ha fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 22.00. Ved støyende arbeider bør også naboene varsles.

### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt etter følgende regler:

Styret skal underrettes skriftlig ved anskaffelse av dyr.

Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område må fjernes umiddelbart.

Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets område.

Brudd på reglene kan føre til at vedkommende blir nektet dyrehold.

### **VASKERIENE**

Vasketiden hverdager og lørdag kl 08.00 til 20.00. Søndag og helligdager kl 13:00 – 20:00. Tid kan reserveres på skjemaer utenfor vaskekjellerne i Hegermannsgate 4 og Trøndergate 4.

### **KLAGER**

Klager på brudd på ordensreglene bør foretas skriftlig til styret og underskrives.



# ENERGIATTEST

Adresse	Hegermannsgate 6a
Postnr	0478
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	34 / 34
Gnr.	225
Bnr.	311
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	6a
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2013-361985
Dato	01.09.2013

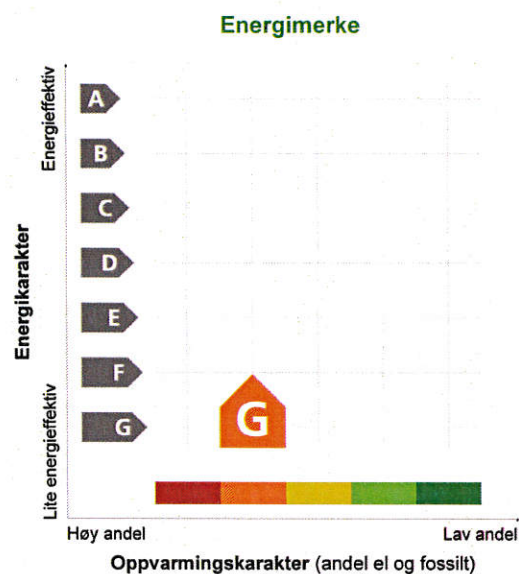
Eier	Bente Sjo
Innmeldt av	Bente Sjo

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at



boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har benyttet enkel registrering eller valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

---

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

---

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets-kamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1920
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	33
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Hegermannsgate 6a  
Postnr/Sted: 0478 Oslo  
Leilighetsnummer: 34  
Bolignr: H0102  
Dato: 01.09.2013 10:09:42  
Energimerkenummer: A2013-361985  
Ansvarlig for energiattesten: Bente Sjø  
Energimerking er utført av: Bente Sjø

Gnr: 225  
Bnr: 311  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr: 6a

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

**Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 5: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak på varmeanlegg**

## **Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røygassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

**Tips 11: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.