



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 584 752
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TORSHOVBGATEN 15
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 204 670	5 558 645
Sum inntekter		5 204 670	5 558 645
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 057	79 198
Annen driftskostnad		3 926 289	7 600 211
Sum kostnader		4 213 136	7 896 199
Driftsresultat		991 534	-2 337 554
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 125	72 543
Sum finansinntekter		69 125	72 543
Annen finanskostnad		291 436	298 753
Sum finanskostnader		291 436	298 753
Netto finans		-222 311	-226 210
Ordinært resultat før skattekostnad		769 223	-2 563 764
Ordinært resultat etter skattekostnad		769 223	-2 563 764
Årsresultat		769 223	-2 563 764
Totalresultat		769 223	-2 563 764
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		769 223	-2 563 764
Sum overføringer og disponeringer		769 223	-2 563 764



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 804 944	17 804 944
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		175 143	245 200
Sum varige driftsmidler		17 980 087	18 050 144
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 980 087	18 050 144
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 970	10 094
Andre fordringer		295 183	293 139
Sum fordringer		307 153	303 233
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 417 991	4 251 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 417 991	4 251 274
Sum omløpsmidler		4 725 144	4 554 507
SUM EIENDELER		22 705 232	22 604 652



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		110 000	110 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 505 546	10 736 323
Sum opptjent egenkapital		11 505 546	10 736 323
Sum egenkapital		11 615 546	10 846 323
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 264 166	11 272 964
Øvrig langsiktig gjeld		224 400	224 400
Sum annen langsiktig gjeld		10 488 566	11 497 364
Sum langsiktig gjeld		10 488 566	11 497 364
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 463	1 663
Leverandørgjeld		234 073	80 102
Annen kortsiktig gjeld		365 584	179 199
Sum kortsiktig gjeld		601 120	260 965
Sum gjeld		11 089 686	11 758 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 705 232	22 604 652



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489762

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 584 752
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TORSHOVGATEN 15
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 821 584 752
AS TORSHOVGATEN 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 204 670	5 558 645
Sum inntekter		5 204 670	5 558 645
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 057	79 198
Annen driftskostnad		3 926 289	7 600 211
Sum kostnader		4 213 136	7 896 199
Driftsresultat		991 534	-2 337 554
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 125	72 543
Sum finansinntekter		69 125	72 543
Annen finanskostnad		291 436	298 753
Sum finanskostnader		291 436	298 753
Netto finans		-222 311	-226 210
Ordinært resultat før skattekostnad		769 223	-2 563 764
Ordinært resultat etter skattekostnad		769 223	-2 563 764
Årsresultat		769 223	-2 563 764
Totalresultat		769 223	-2 563 764
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		769 223	-2 563 764
Sum overføringer og disponeringer		769 223	-2 563 764



Organisasjonsnr: 821 584 752
AS TORSHOVGATEN 15

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 804 944	17 804 944
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		175 143	245 200
Sum varige driftsmidler		17 980 087	18 050 144

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		17 980 087	18 050 144
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		11 970	10 094
Andre fordringer		295 183	293 139
Sum fordringer		307 153	303 233

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 417 991	4 251 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 417 991	4 251 274

Sum omløpsmidler		4 725 144	4 554 507
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		22 705 232	22 604 652
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		110 000	110 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	110 000	110 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 505 546	10 736 323
Sum opptjent egenkapital	11 505 546	10 736 323
Sum egenkapital	11 615 546	10 846 323
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 264 166	11 272 964
Øvrig langsiktig gjeld	224 400	224 400
Sum annen langsiktig gjeld	10 488 566	11 497 364
Sum langsiktig gjeld	10 488 566	11 497 364
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 463	1 663
Leverandørgjeld	234 073	80 102
Annen kortsiktig gjeld	365 584	179 199
Sum kortsiktig gjeld	601 120	260 965
Sum gjeld	11 089 686	11 758 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 705 232	22 604 652



Organisasjonsnr: 821 584 752
AS TORSHOVGATEN 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5551 Torshovgata 15 AS





Til aksjonærene i Torshovgata 15 AS

Velkommen til generalforsamling, mandag 13. juni 2022 kl. 18.00 - 20.00 på Nordpolen skole.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshovgata 15 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Torshovgata 15 AS
avholdes mandag 13. juni 2022 kl.18.00 på Nordpolen skole**

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendringer
- B) Balkong, vinduer, etterisolering
- C) Plan for leiligheter med eksisterende balkonger i oppgang E og F ihht balkongutbyggingsprosjektet.
- D) Tørkestativer i vaskeriet i A.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo,
Styret i Torshovgata 15 AS

Bjarne Lutnæs Olafsen /s/ Mari Hasle Hagelund /s/ Atle Torgersen /s/ Knut Tronstad /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjarne Lutnæs Olafsen	Torshovgata 15 G
Styremedlem	Mari Hasle Hagelund	Torshovgata 15 A
Styremedlem	Atle Torgersen	Torshovgata 15 A
Styremedlem	Knut Tronstad	Torshovgata 15 F
Varamedlem	Teuta Konjuhi	Torshovgata 15 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Siden 19.10.2021 har Teuta Konjuhi fungert som styremedlem istedenfor Knut Tronstad. Dette har vært avklart med begge parter, og fordeling styrehonorar vil skje etter fordelingsnøkkel for hvor mange måneder de to har sittet i styret.

Generelle opplysninger om Torshovgata 15 AS

Aksjeselskapet består av 110 leiligheter knyttet til aksjer. Torshovgata 15 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821584752, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Torshovgata 15 A-H

Gårds- og bruksnummer:
225 300

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Torshovgata 15 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har hatt 12 styremøter. To møter med Obos-banken og flere møter med Obos Prosjekt i forbindelse med balkongutredningen.

Balkongprosjekt.

Styret har i de siste to årene brukt mye tid på balkongprosjektet.

Vi mener nå at vi har et godt grunnlag for å ta beslutninger på, og dette vil bli presentert i sin helhet i punkt 5 – Innkomne forslag.

Utett yttervegg.

Det ble oppdaget fuktskader i leilighet i A-oppgangen, og etter flere befaringer med ulike entreprenører har det blitt befestet at dette skyldes utett yttervegg på langblokka mot Torshovgata. Styret inngår nå en avtale med Enviro om utbedring av skadene.

Det er beregnet oppgraving og nedlegging av ny drenering i området. Det er beregnet dreneringsarbeider og isolasjon av grunnmursvegg til leilighet med som ble vist ved befaring, denne leiligheten hadde fuktutslag på kjellervegg. Det garanteres at denne veggen nå bli fuktsikker, merk at dette ikke gjelder øvrige deler av veggen såvell som videre ned under denne leilighetens kjellervegg.

Arbeidene planlegges gjennomført før fellesferien i 2022.

Beboere må påregne at det i perioder vil være begrenset fremkommelighet ved trappen ut mot Torshovgata.

Økonomi

Lån 10B928 – 9820.73.66048 - renovering av bad utført 2003/2004 er refinansiert. Lånets løpetid er utvidet fra totalt 240 til 360 perioder (fra 20 til 30 år). Sintef anslår forventet levetid på våtrom til 20-30 år. I tillegg er det gjort en ekstraordinær innbetaling mot overnevnt lån på kr.1.500.000. De månedlige utgiftene til renter og avdrag er redusert fra 83.199 kr/mnd til 17.020 kr/mnd. Disse grepene forbedrer likviditeten og gir aksjelaget større handlingsrom.

Skadedyr 2021 og 2022

I november 2021 ble det oppdaget veggedyr i to leiligheter i oppgang A. Norsk Hussopp Forsikring (NHF) ble varslet og skadedyrfirmaet Pelias ble kontaktet for befaring. Det ble deretter satt i gang fullsanering av begge leiligheter. 10 tilstøtende leiligheter i oppgang A ble kontrollert av tekniker uten funn av veggedyr.

Pelias fulgte opp med etterkontroller ut i desember, januar og februar da skadeomfanget hadde vært stort og det var behov for å være helt sikker over tid. Den 28.02.22 ble saken avsluttet og leilighetene er fri for veggedyr.

I mai 2022 ble oppdaget løs isopor på gulv inne i en bod i oppgang A, noe som ga grunn til mistanke om gnagere. NHF og Skadedyrfirmaet Nokas ble kontaktet og var på befaring den 11.05.22. Tekniker fant ingen tegn til at det har vært gnagere i bodområde. Det var verken avføring, eller andre kjennetegn på gnageraktivitet. Det fremstår ikke som om det er behov for å igangsette bekjempelse.



Tekniker fant en type møll som kan komme fra at folk har tørrvarer stående i bod. Møllen kan gjøre skade på enkelte typer klær. Beboere ble bedt om å ikke oppbevare tørrmat og klær i kjellerboder. Saken anses som avsluttet.

Vurdering av sprekker i fasaden - utført av Norconsult AS.

“Ingen av observasjonene i kjellerne vurderes til å utgjøre noen fare for personer eller bygningen med hensyn til konstruksjonssikkerhet. Boligblokkene er av en slik alder at enkelte forekomster av sprekker i betong- og murvegger er vanlig, uten at det trenger å ha noen påvirkning på bæreevnen. Man vil ofte se betydelig opprissing og deformasjoner før man risikerer konstruksjonskollaps.

Teglveggene i trappeløpet er vurderes ikke som kritiske da kun betongveggene på hver side av trapperommet er angitt som bærevegger i tegningsgrunnlaget. Sprekkene kan utbedres med sementmørtel dersom dette er ønskelig. Sprekkerommet bør da først rengjøres for støv og løs mørtel, før sprekken fylles med mørtelmasse. Sprekken kan deretter males over.

Enkelttilfellene av skader i kjellerens betongvegger vurderes heller ikke som kritiske. Sprekkene kan tettes igjen med sementmørtel på samme måte som for teglveggene. Løs og svak betong rundt sprekken skal fjernes før mørtelmassen påføres. Dersom sprekke gjenoppstår etter utbedringen, eller nye sprekker oppstår, kan det gjøres en nærmere vurdering”.

Diverse:

- Styret bruke mye tid på ulovlig parkering i bakgården, og vi minner derfor på at det kun er lov å stå parkert ved av- og pålessing.
- Skilt på enden av kortblokka.
- Arrangerer dugnader.
- Torshovgata 15 har en egen hagegruppe som de som ønsker kan melde seg inn i.
- Styret har fått en del klager på trappevask. Det har derfor vært en del kommunikasjon med selskapet som er ansvarlige for dette, og fremføring av klager.

HMS:

Brannvarslere:

Tilbud fra Sfty.

Styret vurderer felles brannvarslingsanlegg for bedre sikkerhet i aksjelaget, da varslere i fellesareal er over 10 år og må byttes.

- Mulighet for status på brannsikkerhet per oppgang/hele bygningen. Oversiktlig driftsrapport som forenkler eget vedlikehold av brannsikkerheten

Denne løsningen kan videre bygges ut slik at vi ved neste GF (2023) kan ta en beslutning på om sameiet ønsker felles varslingsanlegg i begge blokkene. Da vil man ha like varslere i alle leiligheter, med mulighet for sms-varsling ved utløst alarm og lydalarm ved brann (settes etter en gitt tid).

Sjekk av slukkere i fellesareal:

Gjennomført av Firesafe AS. Service blir gjennomført på de som trenger det, og det blir hengt opp selvlysende skilt. Styret har også fått tilbud på nye slukkere til alle beboere i aksjelaget, men vi vurderer at dette kan tas opp i GF 2023 om man ønsker felles innkjøp.

Sendt ut informasjon om brannsikkerhet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 204 670 og er som budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra Torshov Invest AS for vann og avløp for 2020 og for inntekter fra festetomten.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -4 213 136. Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak spesielt at budsjettert større vedlikeholdskostnader som rehabilitering av dører, oppgradering av låsesystem, utredning av balkongutbygging og utskiftning av alle vinduer ikke har kommet helt i gang.

Resultat

Årets resultat på kr 769 223 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 4 124 024.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med 2 565 000 i større drift og vedlikehold i 2022. På grunn av høye strømpriser og at vi har uttett yttervegg på langblokka som må dreneres, har vi valgt å utsette utskiftning av dører og chip-system. Dersom balkongprosjektet blir nedstemt kan neste styre vurdere utskiftning av dører og chip-system ila. 2022. Forventet kostnad for drenering og utbedring av vannskade (følgeskade) i leilighet er ca. 600.000,- ink. moms.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en reduksjon av energikostnader i forhold til faktiske energikostnader i 2021. Det er grunn til at budsjettet bør økes i forhold til de svært høye energikostnader i 2022

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er redusert med kr 46 200.

Lån

Torshovgata 15 AS har tre lån i OBOS bank, det ene med lånenummer 98207366048 som er et annuitetslån med månedlig forfall og 3,17% effektiv flytende rente.. Det andre lånet med lånenummer 98207878154 er også et annuitetslån med månedlig forfall med 3,17% effektiv flytende rente. Det tredje lånet med lånenummer 98207570044 er et annuitetslån med månedlig forfall med 3,21% effektiv flytende rente.

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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på en 3,5 % økning av felleskostnadene fra 1. april 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Torshovgaten 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AS Torshovgaten 15s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

.....
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - AS Torshovgaten 15



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 02. juni 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 002 620	4 928 520	5 002 000	5 134 000
Andre inntekter	3	202 050	630 125	200 000	215 800
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 204 670	5 558 645	5 202 000	5 349 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-26 790	-26 790
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	15	-70 057	-79 198	-74 500	-74 500
Revisjonshonorar	6	-7 545	-6 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-161 443	-156 970	-161 500	-163 800
Konsulenthonorar	7	-455 345	-8 925	-480 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-200 189	-5 130 835	-2 011 544	-2 565 000
Forsikringer		-434 963	-465 225	-511 700	-465 500
Kommunale avgifter	9	-663 647	-624 670	-630 079	-679 779
Energi/fyring	10	-1 395 256	-606 295	-950 000	-960 000
TV-anlegg/bredbånd		-281 160	-280 896	-294 000	-294 500
Andre driftskostnader	11	-326 741	-320 271	-322 500	-282 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 213 136	-7 896 199	-5 660 613	-5 815 069
DRIFTSRESULTAT		991 534	-2 337 554	-458 613	-465 269
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	69 125	72 543	83 000	27 000
Finanskostnader	13	-291 436	-298 753	-295 000	-281 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-222 311	-226 210	-212 000	-254 000
ÅRSRESULTAT		769 223	-2 563 764	-670 613	-719 269
Til opptjent egenkapital		769 223	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 563 764		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	17 804 944	17 804 944
Andre varige driftsmidler	15	175 143	245 200
SUM ANLEGGSMIDLER		17 980 087	18 050 144
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 097	12 243
Kundefordringer		11 970	10 094
Forskuddsbetalte kostnader		291 086	280 896
Driftskonto OBOS-banken		304 495	105 462
Sparekonto OBOS-banken		2 034 535	1 935 726
Sparekonto OBOS-banken II		2 078 961	2 210 087
SUM OMLØPSMIDLER		4 725 144	4 554 507
SUM EIENDELER		22 705 232	22 604 652
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	110 000	110 000
Opptjent egenkapital		11 505 546	10 736 323
SUM EGENKAPITAL		11 615 546	10 846 323
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 264 166	11 272 964
Annen langsiktig gjeld	18	224 400	224 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 488 566	11 497 364
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 963	65 012
Leverandørgjeld		234 073	80 102
Påløpte renter		1 463	1 663
Annen kortsiktig gjeld	19	301 621	114 187
SUM KORTSIKTIG GJELD		601 120	260 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 705 232	22 604 652
Pantstillelse	20	28 100 000	28 100 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 23.5.2022
Styret i AS Torshovgaten 15

Bjarne Lutnæs Olafsen/s/

Mari Hasle Hagelund/s/

Atle Torgersen/s/

Knut Tronstad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 002 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 002 620

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Torshov Invest AS, vann og avløp 2020	59 542
Torshov Invest AS, festetomt	142 508
SUM ANDRE INNETEKTER	202 050

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

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 190 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 545.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 750
OBOS Prosjekt AS	-73 040
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 591
Multiconsult Norge AS	-13 500
Norconsult	-123 438
Enerhaugen Arkitektkontor AS	-223 026
SUM KONSULENTHONORAR	-455 345

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 791
Drift/vedlikehold elektro	-57 312
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 241
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32 038
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 437
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 488
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 882
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 189

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

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

Eiendomsskatt	-4 946
Vann- og avløpsavgift	-397 097
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-246 554
Eiendomsskatt næring	-14 837
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-663 647

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 519
Fjernvarme	-1 347 738
SUM ENERGI / FYRING	-1 395 256

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Driftsmateriell	-893
Vaktmestertjenester	-269 745
Gressklipping	-26 952
Andre fremmede tjenester	-9 583
Trykksaker	-1 319
Andre kontorkostnader	-5 305
Porto	-2 265
Bank	-4 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-326 741

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 683
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 506
Kundeutbytte fra Gjensidige	58 936
SUM FINANSINNTEKTER	69 125

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-170 674
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-120 605
Renter på leverandørgjeld	-157
SUM FINANSKOSTNADER	-291 436

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	5 436 767
Avskrevet tidligere år	-1 726 171
Våtromsrehabilitering 2004	14 836 157
Avskrevet tidligere år	-741 808
SUM BYGNINGER	17 804 944

Gnr.225/bnr.300

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel 2		
Kostpris	24 375	
Avskrevet tidligere	-24 374	
		1
Tørkeskap		
Kostpris	31 332	
Avskrevet tidligere	-31 331	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	41 481	
Avskrevet tidligere	-41 480	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	490 396	
Avskrevet tidligere	-245 199	
Avskrevet i år	-70 057	
		175 140
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		175 143
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-70 057

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 110 000

fordelt på 110 aksjer à kr 1 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 279 897

Nedbetalt i år 84 996

-1 635 107

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -4 500 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 59 806

-4 440 194

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006 -14 200 000

Nedbetalt tidligere 9 147 139

Nedbetalt i år 863 996

-4 188 865

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -10 264 166**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD –**

Leieboerobligasjoner (obligasjonsinnskudd) -224 400

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -224 400**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dobbelfakturering -11 876

Påløpte kostnader -289 745

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -301 621**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 10 264 166

TOTALT 10 264 166

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

Bygninger 17 804 944

TOTALT 17 804 944



5. INNKOMNE FORSLAG

A Vedtektsendringer:

Styret foreslår følgende endringer i vedtektene til Torshovgata 15:

A 1: I punkt "3-2 Bruksoverlating" foreslås å legge til følgende punkter:

- (5) Søknad om bruksoverlating skal sendes til OBOS som igjen kontakter styret for godkjenning.
- (6) Det skal søkes om godkjenning dersom det kommer inn en ny leietaker, selv om dette skjer innenfor treårsperioden hvor aksjeeieren har rett til å leie ut leiligheten. Aksjeeier har selv ansvaret for at leietagers opplysninger er lagt inn på Vibbo. Det er viktig for styret å ha tilgang til kontaktinformasjon til leietager i tilfelle brann eller lignende.
- (7) Ved brudd på vedtektene knyttet til bruksoverlating vil følgende sanksjoner inntreffe: Skriftlig påtale og advarsel, og pålegg om at den ulovlige utleien må opphøre. Dersom det skjer vedvarende brudd, i tydelig motstrid med pålegg fra styret, vil man i siste rekke kunne pålegge salg av leiligheten. Terskelen for dette vil riktignok være høy, og vil nok være mest aktuelt der en eier systematisk og med overlegg bryter utleiereglene og i praksis benytter leiligheten som en utleieleilighet.

Styrets innstilling:

Styret er enstemmig i forslaget.

A 2: På bakgrunn av tilbakemeldinger fra forrige GF, foreslår styret følgende endringer i vedtektene under "4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt". (Endringer markert i rødt).

(7) Aksjelaget har byggeforsikring gjennom Gjensidige. Vi betaler årlig en forsikringssum og aksjelaget har i stor grad tidligere betalt egenandelen i disse forsikringssakene. Beboer skal selv betale egenandel, hvis vår felles byggeforsikring blir brukt. Dette vil medføre at felleskapet kun betaler den årlige forsikringspremien, men at fellesskapet ikke betaler egenandel til hver beboer. Skyldes skaden noe utenfor vedlikeholdsplikten til aksjeeier, vil fellesskapet betale egenandelen.

Styrets innstilling:

Styret er enstemmig i forslaget.



B Balkong, vinduer og etterisolering.

På generalforsamlingen i 2019 ble følgende vedtatt:

Generalforsamlingen ber styret utrede teknisk mulighet og økonomisk ramme for oppføring av balkonger.

Styret har det siste årene jobbet for å gi aksjeeierne en grundig utredning for å kunne ta en beslutning knyttet til balkonger.

På grunn av at det i vedlikeholdsbudsjettet er planlagt å skifte ut alle vinduer (på grunn av alder), var det naturlig å se på balkongprosjektet opp mot dette. Styret har derfor bestemt at utskifting av alle vinduer er en del av prosjektet.

Arkitekten (Enerhaugen) og Norconsult har også rådet oss til at det vil være hensiktsmessig å skjule bæresystemet i etterisolering av fasadene der det vil bli balkong. Alternativet var å slisse bæresystemet inn i vegg (noe som vil være kostbart).

Derfor anses etterisolering som nødvendig del av prosjektet.

Samarbeidspartnere:

OBOS Prosjekt.

Norconsult.

Multiconsult.

Enerhaugen Arkitektkontor.

OBOS Banken.

Kostander:

Kostnadene knyttet til prosjekt har tre ulike fordelingsnøkler.

1. Alle beboere betaler for nye vinduer og etterisolering, noe som utgjør 7 % økning i fellesutgiftene fra 01.12.2023. Deles etter fordelingsnøkkel om hvor stor leilighet du har (slik vi fordeler fellesutgiftene nå).

2. De som får balkong (ikke 1. etasje eller de som har balkong fra før), får en økning i fellesutgifter i form av et kronetillegg på 929,- i måneden fra 01.12.2023

3. For de som allerede har balkong, så kommer et kronetillegg på 106,- i måneden fra 01.12.2023 Dette gjelder nye rekkverk og oppussing slik at eksisterende balkonger blir like de nye.

For detaljert informasjon, se vedlegg 1 og 3.

Tilskudd isolasjon, vinduer og dører:

Hvis prosjektet gjennomføres vil styret søke for å få tilskudd av Oslo Kommune. Det er lagt til grunn i budsjettet at etterisoleringen skal nå U-verdi på 0,18 W/m²K for isolasjon i yttervegg.

Tilskuddet til isolasjon er 300 kr per m², maksimalt 20% av kostnadene.

Sparte fyringsutgifter.

Det er vanskelig å fastslå på nåværende tidspunkt hva dette vil innebære, men det stor grunn til å tro at etterisolering av de to veggene (en på kortblokka og en på langblokka) og utskifting av alle vinduer vil være energisparende. På bakgrunn av høye strømpriser vinteren 2021/2022 ser vi et ekstra behov for å energieffektivisere vår bygningsmasse.

IN-lån (Individuell innbetaling)

Kort om IN-lån: Muligheter for neste års GF og beslutte at hele lånet eller det knyttet til de som får balkong skal gjøres til IN-lån. På grunn av at det er mye informasjon på årets GF og at det koster aksjelaget penger å inngå en slik avtale, har vi satt dette på vent. Viktig å få en oversikt over hvor mange som er interessert i en slik ordning før vi går videre med det.



Andre vurdering:

Styret har vurdert å bygge utgangsdør med platting for de i første etasje, men styret vurderte dette som for inngripende mtp. direkte inngang til leilighet fra gaten.

Dette må derfor komme som egen sak fra beboerne til en senere generalforsamling.

Vedlegg 1: Rapport OBOS Prosjekt (Kostnadsrapport).

Vedlegg 2: Arkitekt Enerhaugen.

Vedlegg 3: Likviditetsanalyse fra OBOS Banken.

Vedlegg 4: Norconsult.

Forslag:

B.1 Bygge balkong, skifte ut vinduer og etterisolere fasade.

Styrets innstilling:

Enstemmig for å bygge balkong, skifte vinduer og etterisolere fasaden.

Kommentar:

Dette vil medføre store økonomiske kostnader for aksjelaget, og gjøre at vi blir mindre fleksible i vår økonomiske situasjon.

Et styremedlem ønsker å utsette utskifting vinduer mot bakgård, fordi disse veggene ikke er planlagt etterisolert.

B.2 Heldekkende balkongfasade eller spilerekkverk

Styrets innstilling:

Enstemmig for spilerekkverk.

B.3 Bygge skillevegg mellom eksisterende balkonger i oppgang E og D, som hindrer beboere i D-oppgangen å bruke balkongen utenfor E-oppgangen.

Styrets innstilling:

Styret er positive til at det bygges skillevegg.



C Saken nedenfor ønskes behandlet under generalforsamling 13. juni 2022.

C.1. At beboere kan ta del i generalforsamlingen digitalt neste år.

C.2. At det bygges skillevegger mellom leiligheter på balkonger/rømningsveier for å sikre at naboer ikke setter gjenstander i veien for rømning.

C.3. At styret vedlikeholder prosjektbestemmelsen om at det ikke vil bygges balkongdører ut til rømningsveier (vestvendt balkong) for leiligheter med enkeltstående balkonger i oppgang E. Dette vil innebære at flere beboere må gjennomføre betydelig oppussing. Derav at balkongutbyggingen fortsetter å være rømningsvei for disse leilighetene.

C.4. At likviditetsanalysen viser en oversikt over prosjektets forhøyning i fellesutgifter pr leilighet (fordelingsnøkkel: fellesutgifter ihht størrelse på leilighet), samt per del av prosjektet ihht følgende:

Audun Selmar

Styrets innstilling:

C.1 Styret er enstemmig i å se på muligheter for å gjennomføre fremtidige generalforsamlinger digitalt.

C.2: Referere til styrets innstilling B3.

C.3: Dette ligger ikke til grunn i nåværende prosjekt.

C.4: Dette skal foreligge før GF 2022.

**D:**

«Vaskeriene i Torshovgata 15 er til stor glede og nytte for mange beboere, og sparer oss for å måtte bruke plass i våre små baderom til egen vaskemaskin og tørking av tøy. De store tørkerommene i kjelleren ble for mange år siden, og med rette, tatt ut av drift på grunn av høyt energiforbruk. Uten varme fungerer de ikke helt etter hensikten. Tøy som henges der tørker sakte og risikerer å bli surt. Vi har derfor ingen god fellesløsning for tørking av tøy som ikke tåler tørketrommel. Det foreslås derfor at vi setter opp enkle tørkestativer til ullvask/småvask foran radiatorene i vaskeriene, slik at man slipper å tørke slikt i egen leilighet. Det vil være en smart måte å «gjenbruke» varmen på og en enkel, ukomplisert løsning. Vi har vannfylte radiatorer som er godt egnet til å tørke tøy på eller ved siden av uten noen form for brannrisiko. Anslått kostnad: 5-600 kroner dersom stativer må kjøpes (mulig vi allerede har).»

Kjetil Kooyman,

Styrets innstilling:

Styret mener man kan sette opp tørkestativ i vaskeriet i A-oppgangen som skal fases ut. Beboer kjøper inn to stativer til maks 400,- og får tilbake beløpet, men det skal det ikke skal tørkes tøy på radiatorer.



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret kan kontaktes per mail; styret.torshovgata15@borettslag.net. Se boligselskapets hjemmeside på www.torshovgata15.no for ytterligere informasjon. Styret jobber kontinuerlig med overgang til Vibbo.no og hjemmesiden; www.torshovgata15.no vil fases ut.

Torshovgata 15 er også på Facebook, søk etter gruppen «Torshovgata 15» eller følg link på nettsiden vår.

Vaktmestertjeneste

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsen Vaktmesterservice som kan kontaktes på telefon 90 53 16 12 / ruvas@ruvas.net

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

Renhold

Boligaksjeselskapet har avtale med Frode Gran Service AS (tidligere: Bjerkan Renhold AS) om renhold av Boligaksjeselskapets fellesarealer.

Nøkler/skilt

Nøkler til inngangsdører kan bestilles hos styret via mail. Nøkler til leilighetene er beboere selv ansvarlige for.

Skilt til ringeklokke bestilles hos styret via mail. Til postkasse bestiller beboer selv hos posten (gratis) ved flytting.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldene regler. Vaskelistene finnes digitalt og lenke til listene henger på oppslagstavlene i oppgangene og i vaskeriene. Vaskeri i langblokka A/B fases ut i samsvar med tidligere vedtak i GF.

Forsikring

Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring med polisenummer 87300840. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

Selv om boligaksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Forslag til vedtektendring – beboer selv betaler egenandel når bygningsforsikringen brukes.



Den enkelte aksjonær 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 boligaksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligaksjeselskapet 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 og bredbånd

Telia (Get) er boligaksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 92405050, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Selskapet har avtale med Hafslund.

Avtale om fjernvarme

Selskapet er tilknyttet Fortum Oslo Varme's fjernvarmenett som leverer varme til radiatorer og tappevann.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2020	Skifte av vannrør, varmerør og brandrør	
2017 - 2017	Radiatorsystem/stigelednings optimaliser	Radiatorsystem/stigelednings optimalisering, enkelte nye termostater og radiatorer
2017 - 2017	EI-system i fyrrømmet oppgradert m.m.	EI-system i fyrrømmet oppgradert til dagens standard
2017 - 2017	Nytt nedgravd søppelsystem	
2017 - 2017	Fibernetts tilkobling	
2016 - 2016	Fjernvarmetilkobling med mer	Fjernvarmetilkobling, rensesystem varmeanlegg, sanering gammelt anlegg



2015 - 2015	Oppgradering av oppganger	Oppgradering av oppganger, overflater, skader på rekkverk
2015 - 2015	Nye LED belysningsarmatur i oppganger	
2006 - 2006	Tak og fasaderehabilitering med mer	Vinduer/balkonger overflatebehandlet
2003 - 2004	Rør og våtromsrehabilitering	
2002 - 2003	Varmtvannsanlegg	Utskifting av felles varmtvannsanlegg og reparasjon av fyrkjele.
1997 - 1997	Div. etterarbeider.	Skiftet blant annet gelender på balkongene.
1996 - 1996	Fasader og balkonger med mer	Galvsvegger teglforblendet og tileggsisolert
1985 - 1985	Skiftet vinduer	Det er skiftet vinduer noen i 1985, andre i 1993 og 1997



TORSHOYGATA 15 AS

Selskap nr. 995551

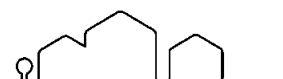
Kostnadsrapport

Etablering av nye balkonger



OBOS Prosjekt AS

03.06.2022



BESKYTTET



5551 Torshovgata 15 AS – Etablering av nye balkonger
Kostnadsrapport

SIDE

Innhold

1	SAMMENDRAG	1
2	INNLEDNING	2
2.1	Formål.....	2
2.2	Prosjektorganisasjon.....	2
2.3	Eiendom og bygninger	3
3	BALKONGER	3
3.1	Kort redegjørelse for tilstand.....	3
4	VINDUER	3
4.1	Kort redegjørelse for tilstand.....	3
4.2	Alternative tiltak	3
5	BRANNTeknikk	4
6	KOSTNADSOVERSLAG	4
6.1	Generelle forutsetninger	4
6.2	Kostnadsberegnete alternativer	4
6.3	Sammenstilling kostnadsoverslag	5
7	FORSLAG TIL VIDERE FREMDRIFT	6

VEDLEGG:

Materiale fra ARK, RIB, likviditetsanalyse



5551 Torshovgata 15 AS – Etablering av balkonger
Kostnadsrapport

Side 1

1 Sammendrag



Torshovgata 15 AS
Kostnadsrapport – Etablering av nye balkonger

Utført av:	OBOS Prosjekt AS v/ Gitte Bjerkelund & Mehwish Din Khan
Adresse:	Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon:	+4722865916
<p>OBOS prosjekt AS har fått i oppdrag av Torshovgata 15 AS å opparbeide et kostnadsoverslag for etablering av nye bruksbalkonger. I dag er det kun enkelte leiligheter som disponerer balkong. I de øverste etasjene er det langsgående brannbalkonger for rømning. Tiltaket omfatter etablering av nye bruksbalkonger, lokal utvidelse av brannbalkongene, samt utskifting av samtlige vinduer og balkongdører.</p>	

Selskap nr.:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent:	Dato:
5551	Mehwish Din Khan	Gitte M. Bjerkelund	Daniel Moe Blom	03.06.22
Prosjekt nr.:				
210354				



2 INNLEDNING

2.1 Formål

OBOS prosjekt AS ble våren 2021 forespurt om å bistå med å utarbeide en kostnadsrapport for etablering av bruksbalkonger og utskifting av samtlige vinduer.

Styret i Torshovgata 15 ønsker følgende:

- Etablering av nye bruksbalkonger
- Lokal utvidelse av brannbalkongene ved hver leilighet
- Etterisolering av hele fasader med balkong
- Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører

2.2 Prosjektorganisasjon

Boligselskapet:

Selskapets navn : Torshovgata 15 AS
Styrets leder : Bjarne Lutnæs Olafsen
Adresse : Torshovgata 15, 0301 Oslo
Telefon : 464 27 746
E-post : styret.torshovgata15@borettslag.net
bjarneolafsen@gmail.com

Forretningsfører:

Firma : OBOS Eiendomsforvaltning v/ Jan Henning Dokken
Adresse : Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon : 22 86 55 13
E-post :

Kostnadsrapporten er utført av:

Firma : OBOS Prosjekt AS v/ Mehwish Din Khan
Postadresse : Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Besøksadresse : Ulvenveien 82E, 0581 Oslo
Telefon : 22 86 59 16
E-post : mehwish.khan@obos.no
Hjemmeside : www.obosprosjekt.no



2.3 Eiendom og bygninger

Torshovgata 15 AS består av to boligblokker beliggende på Torshov i Oslo. Boligselskapets adresse er Torshovgata 15 A -H, 0301 Oslo. Eiendommen har G.nr: 225, B.nr: 300 i Oslo kommune.

Byggene har 5 etasjer hver. Det er totalt 110 leiligheter fordelt på 8 oppganger.

Bygningene ble oppført i 1939, og er lamellbebyggelse. Dekkene er i støpt betong og vegger i tegl som er pusset. Gavlveggene på begge blokkene er etterisolerte.

3 Balkonger

3.1 Kort redegjørelse for tilstand

Det er kun enkelte leiligheter som i dag disponerer balkong. Bruksbalkongene er 1,2 m dype med balkongplate i betong. I deler av 3.etg, hele 4 og 5.etg er det pr i dag langsgående brannbalkonger for rømning. Her er det kun et fåtall som har tilgang til balkong via dør. Brannbalkongene er 70 cm brede, med plate i betong.

Alternative tiltak

I tiltaket er det beregnet kostnader for etablering av nye bruksbalkonger i 2 og 3.etg med betongplate på 2,6 x 1,2m. Her vil naturligvis også 3 – fagsvinduet skiftes ut til vindu og balkongdør. Videre er det medtatt lokale utvidelser av brannbalkonger ved hver leilighet på 50 cm, her også utskifting av 3 - fagsvindu til vindu og balkongdør. Feltet mellom de lokale utvidelsene vil også utvides 10 cm for å kompensere for etterisolering av veggene for å skjule bæresystemet.

Det er lagt til grunn nytt rekkverk på alle balkongene.

4 Vinduer

4.1 Kort redegjørelse for tilstand

De fleste av dagens vinduer er fra 1985, og er dermed ca. 35 år gamle. Det ble skiftet noen vinduer i 1993 og i 1997. Utskifting av vinduer er en del av vedlikeholdsplanen og er planlagt utskiftet i 2025.

4.2 Alternative tiltak

I kostnadsberegningene er det forutsatt at samtlige vinduer og balkongdører skal skiftes. Vinduene flyttes ut i vegglivet på langfasadene som etterisoleres.



5 Brannteknikk

Det overordnede prinsippet ved rehabilitering/ombygging er at brannsikkerheten, og spesielt rømningsforholdene, IKKE må reduseres, men opprettholdes eller forbedres.

Dersom man ikke har muligheter for å medta noen kompensierende branntekniske tiltak (f.eks. sprinkleranlegg), så skal man heller ikke redusere f.eks. rømningsbredder, antall rømningsveier, brannmotstand for vegger/dekker/dører m.m.

Det er ingen eksisterende brannbalkonger i 1. og 2. etasje, og dermed heller ingen spesielle brannkrav til nye balkonger for disse etasjene.

Brannbalkonger i 3., 4. og 5. etasje opprettholdes med den samme dybden, men det kommer nye balkonger mellom og ved siden av disse.

Når det gjelder ev. skillevegger mellom balkonger generelt i området der det fortsatt skal være funksjon som brannbalkonger, så må disse utformes slik at man på en enkel måte kan passere disse. Det bør da være et åpningsbart felt (dør/grind) i disse veggene. Eksisterende dybde på brannbalkongene er ca. 0,7 meter. Det kan aksepteres en minimal reduksjon av dette breddemålet for dør/grind og for punktvisse tilfeller som f.eks. nye søyler, men ikke mindre fri åpningsbredde enn 0,60 meter. Dør/grind må ikke være låsbar, men kunne åpnes enkelt uten nøkkel eller verktøy.

Alle materialer i områdene for brannbalkonger må være ubrennbare, dette gjelder også alle nye bærende konstruksjoner for alle balkonger.

6 Kostnadsoverslag

6.1 Generelle forutsetninger

Det er utarbeidet kostnadsoverslaget for alternativet som er beskrevet i kapittel 1. Kostnadsoverslaget antas å ha en usikkerhet på +/- 10 – 20%. I kostnadsberegninger er det medtatt alle kostnader selskapet kan forvente å få i forbindelse med rehabiliteringen. Det er, foruten enhetspriser for de aktuelle arbeidene, også medtatt kostnader til rigg og drift av byggeplass, prosjektering, prosjekt – og byggeledelse, byggemeldingsgebyr, prisstigning, finansieringskostnader m.m. i tillegg er det avsatt en sum til uforutsette kostnader og en reserve for byggherre.

Kostnadsoverslagene er basert på de ferskeste erfaringsprisene OBOS Prosjekt AS sitter inne med. Enhetsprisene kan variere innfor et høyeste og laveste nivå, avhengig av de forskjellige entreprenører og underentreprenørenes kapasitet. Kostnadsoverslagene er forsøkt lagt i øvre nivå av dette prisperspektivet. Det vil imidlertid alltid være usikkerhetsmomenter i forbindelse med denne type rehabiliteringsoppgaver som omhandles i denne rapporten.

6.2 Kostnadsberegnete alternativer

Følgende alternativ er lagt til grunn:

- Etablering av nye bruksbalkonger



5551 Torshovgata 15 AS – Etablering av balkonger
 Kostnadsrapport

Side 5

- Lokal utvidelse av brannbalkongene ved hver leilighet
- Etterisolering av fasadene som får nye/utvidete balkonger
- Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører.
- Nytt balkongrekkverk for alle balkonger.

6.3 Sammenstilling kostnadsoverslag

Prosjekt: 995551 AS Torshovgata 15

POST	AKTIVITET	ALT. 1	ALT. 2	ALT. 3	ALT. 4
		Totalt	Fordeles alle	Nye balkonger	Bruksbalkonger
1.1	BALKONGER	7 010 000	1 460 000	5 360 000	198 000
1.2	VINDUER	5 560 000	4 850 000	710 000	
1.3	FASADER	2 610 000	2 610 000		
1.4	RADIATORER	710 000		710 000	
1.5					
1.6					
1.7					
	Generell istandsetting - utomhus				
1	BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:	15 890 000	8 920 000	6 780 000	200 000
2.1	Rigg og drift av byggeplass	3 180 000	1 780 000	1 360 000	40 000
2	ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:	19 070 000	10 700 000	8 140 000	240 000
	25 % merverdiavgift	4 770 000	2 680 000	2 040 000	60 000
3	ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25 % mva.:	23 840 000	13 380 000	10 180 000	300 000
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering, inkl.mva	1 240 000	690 000	520 000	20 000
4.2	Byggemeldingsgebyr	10 000	10 000		
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader	250 000	150 000	100 000	
(***) 4.4	Prisstigning % pr. år: 5	1 990 000	1 120 000	850 000	30 000
4.5	Finansieringskostnader	803 000	398 000	393 000	12 000
(****) 4.6	ENØK - tilskudd				
4	FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD	28 133 000	15 748 000	12 043 000	362 000
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER	3 580 000	2 010 000	1 530 000	50 000
5	TOTALE KOSTNADER	31 713 000	17 758 000	13 573 000	412 000

Orientering om kostnadsoverslaget

Kostnadsoverslagene følger et standard oppsett for de ulike aktiviteter, og i det etterfølgende er det gitt forklaring på hva de ulike konti inneholder:

- Bygningsmessige kostnader
 Denne posten inneholder alle bygningsmessige arbeider. Posten inneholder material- og arbeidskostnader, inkl. nødvendige forarbeider som rivning og bortkjøring av gamle materialer.
- Entreprenøskostnader



5551 Torshovgata 15 AS – Etablering av balkonger
Kostnadsrapport

Side 6

Entreprisekostnader inneholder bygningsmessige kostnader, rigg- og drift av byggeplass, nedrigging og rengjøring. Rigg- og drift omfatter entreprenørens kostnad til å rigge seg til med brakker, stillaser og produksjonsanlegg, samt kostnader for drift av disse gjennom hele byggeperioden.

- Forventet prosjektkostnad

Denne posten inneholder entreprisekostnader med tillegg av byggherrens generelle kostnader. Disse kostnadene er i hovedsak:

Prosjektadministrasjon og prosjektering som omfatter nødvendig bistand fra arkitekt, byggeteknisk konsulent og prosjekt- og byggeleder for gjennomføring av arbeidene.

Øvrige byggherrekostnader er en samlepost av ulike aktiviteter som kopiering, garantistillelse ovenfor entreprenør, ekstra forsikring, utvidet forretningsføreravtale gjennom byggeperioden, dessuten en post til fri disposisjon for byggherre.

Forventet prisstigning er medtatt frem til tidspunkt for utbetaling til entreprenør i henhold til antatt fremdriftsplan.

Finansieringskostnader inneholder kostnader til å betjene nødvendige lån.

- Totale kostnader

Totale kostnader er summen av alle kostnader i prosjektet. Inkludert er også post for uforutsette kostnader. Under denne posten er det lagt inn sikkerhet for de priser som er oppgitt. Markedet og prisene påvirkes på en måte som ikke lar seg forutsi med stor nøyaktighet. Denne posten vil fange opp dette sammen med en eventuell usikkerhet i kostnadsoverslaget.

Konsekvenser for fellesutgiftene er beregnet til følgende:

- 7 % økning i fellesutgiftene fra 01.12.2023 for tiltak som skal fordeles på alle leiligheter.
- Kronetillegg på 929,- fra 01.12.2023 for tiltak som gjelder nye balkonger og utvidelse av balkonger.
- Kronetillegg på 106,- fra 01.12.2023 for tiltak som gjelder eksisterende bruksbalkonger

7 Forslag til videre fremdrift

Videre fremdrift av prosjektet er avhengig av vedtak styret gjør. I kostnadsrapporten er det lagt til grunn et vedtak på ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten 2021. Dersom det er vilje og ønske i boligselskapet om etablering av bruksbalkonger, samt utskifting av vinduer og dører, kan etterfølgende fremdriftsplan være et utgangspunkt for rehabiliteringen:

Generalforsamling	:	06.2022
Tilbud	:	08. – 12.2022
Kontrahering	:	01.2023
Byggestart	:	02.2023
Ferdigstillelse	:	12.2023



TORSHOVGATA 15 AS - BALKONGER
FORPROSJEKT - ARK - HØSTEN 2021



Forprosjektet som presenteres her hadde som utgangspunkt å finne et helhetlig konsept for balkonger for Torshovgata som er robust og med stor sannsynlighet vil kunne godkjennes av Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. Forslaget er derfor styrt av kravene i TEK-17, Oslo kommunes balkongveileder og regulering for området. Premisser for utforming av prosjektet som ikke gis av krav, er vedtatt av styret etter anbefalinger fra konsulentgruppen.

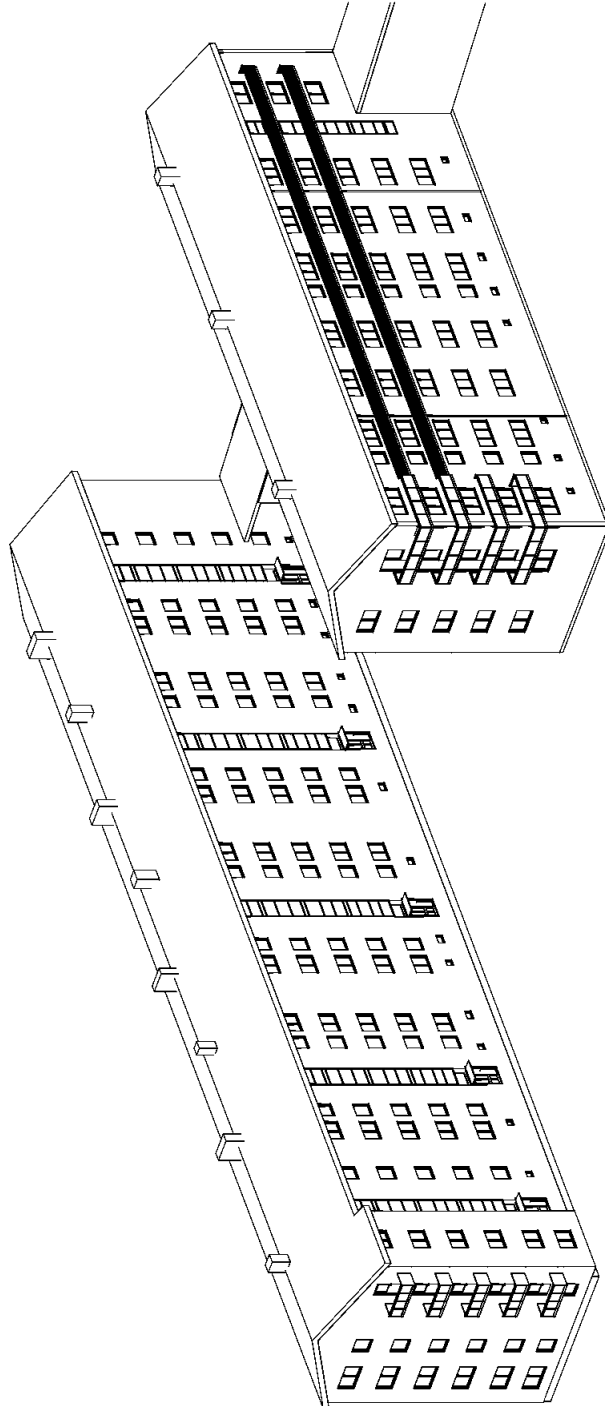
Vi har ønsket å finne et uttrykk for balkongene som passer til byggenes ryddige og nøkterne fasader, og som har liketstrekk med byggets opprinnelige balkongers tidstypiske formspråk.

Følgende er lagt til grunn for forslaget:

- *Nye balkonger som etableres blir 1,2m dype.*
- *Alle nye balkonger får samme bredde (2,8m)*
- *Det etableres ikke nye balkonger for 1.etasje.*
- *Det etableres lokale utvidelser langs brannbalkongen, med samme størrelse som nye balkonger.*
- *Yttervegg påføres (etterisoleres) for å skjule søyler for balonger.*
- *Brannbalkong utvides så det korresponderer med påføring vegg.*
- *Eksisterende balkonger utvides så det korresponderer med påføring vegg, og vil ikke bli dypere enn i dag.*



BRUKSBALKONGER I EKSSISTERENDE SITUASJON



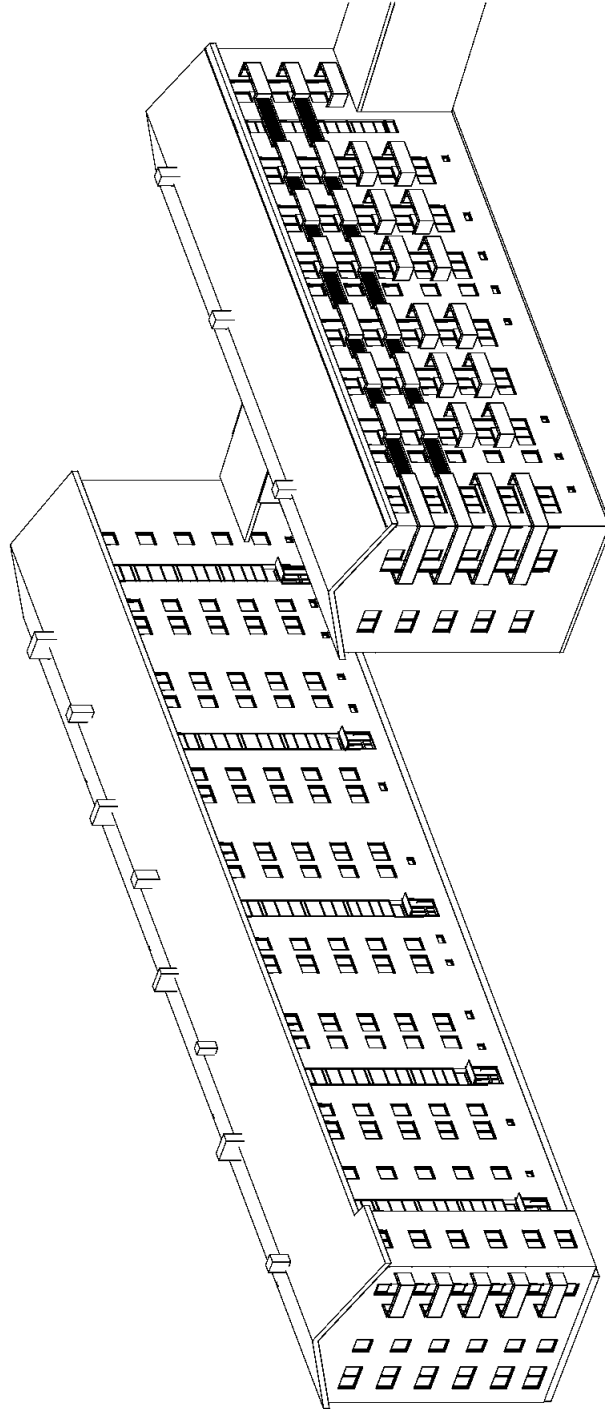
13.09.2021
TORSHOVGATA 15 AS
FORPROSJEKT BALKONGER
ENERHAUSEN ARKITEKTONIS

NB: usikkert tegningsunderlag,
må kontrollmåles

A251	A3	1:500
Oversikt Øst - Eks situasjon		



- EKSISTERENDE BALKONGER - KUN NYTT REKKVERK
- BALKONGER SOM UTVIDES TILSVARENDE PÅFORING VEGG
- BEHOLDER SAMME DYBDE SOM I DAG*
- LOKAL UTVIDELSE AV BRANNBALKONGEN TIL 1,2M DYBDE
(2,8M BREDD)
- NYE BALKONGER MED 1,2M DYBDE OG 2,8M BREDD



*BRANNBALKONGER UTVIDES OGSÅ TILSVARENDE PÅFORING VEGG

A252	A3	1:500
Oversikt Øst - Ny situasjon		

NB: usikkert tegningsunderlag,
må kontrollmåles

13.09.2021

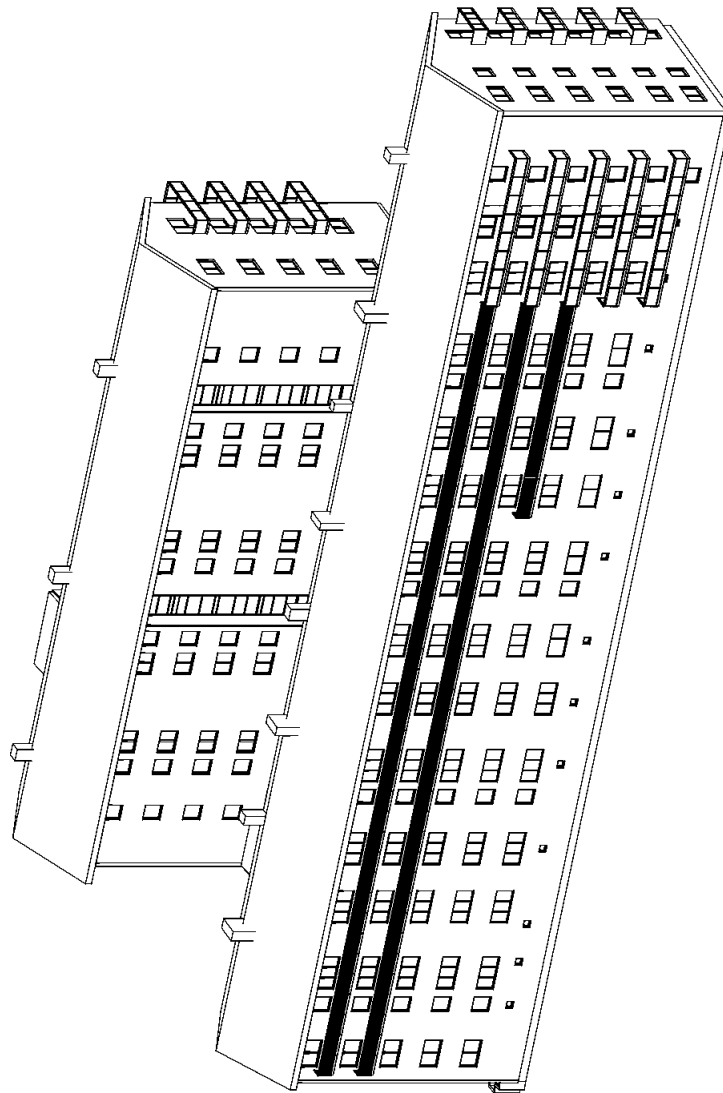
TORSHOVGATA 15 AS

FORPROSJEKT BALKONGER





BRUKSBALKONGER I EKISTERENDE SITUASJON



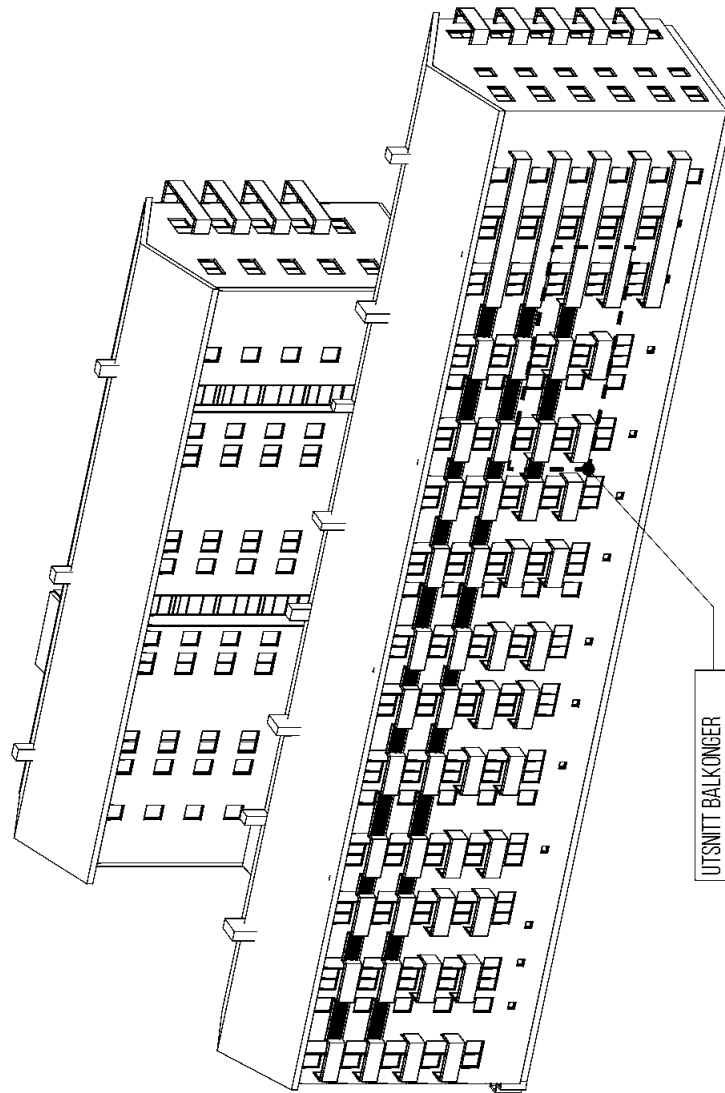
13.09.2021
TORSHOVGATA 15 AS
FORPROSJEKT BALKONGER
 ENEHAAUGEN ARKITEKNTOR

NB: usikkert termingsunderlag,
må kontrollmåles

A253	A3	1:500
Oversikt Vest - Eks situasjon		



- EKSISTERENDE BALKONGER - KUN NYTT REKKVERK
- BALKONGER SOM UTVIDES TILSVARENDE PÅFORING VEGG
- BEHOLDER SAMME DYBDE SOM I DAG*
- LOKAL UTVIDELSE AV BRANNBALKONGEN TIL 1,2M DYBDE
(2,8M BREDE)
- NYE BALKONGER MED 1,2M DYBDE OG 2,8M BREDE



UTSNITT BALKONGER

*BRANNBALKONGER UTVIDES OGSÅ TILSVARENDE PÅFORING VEGG

A254	A3	1:500
Oversikt Vest - Ny situasjon		

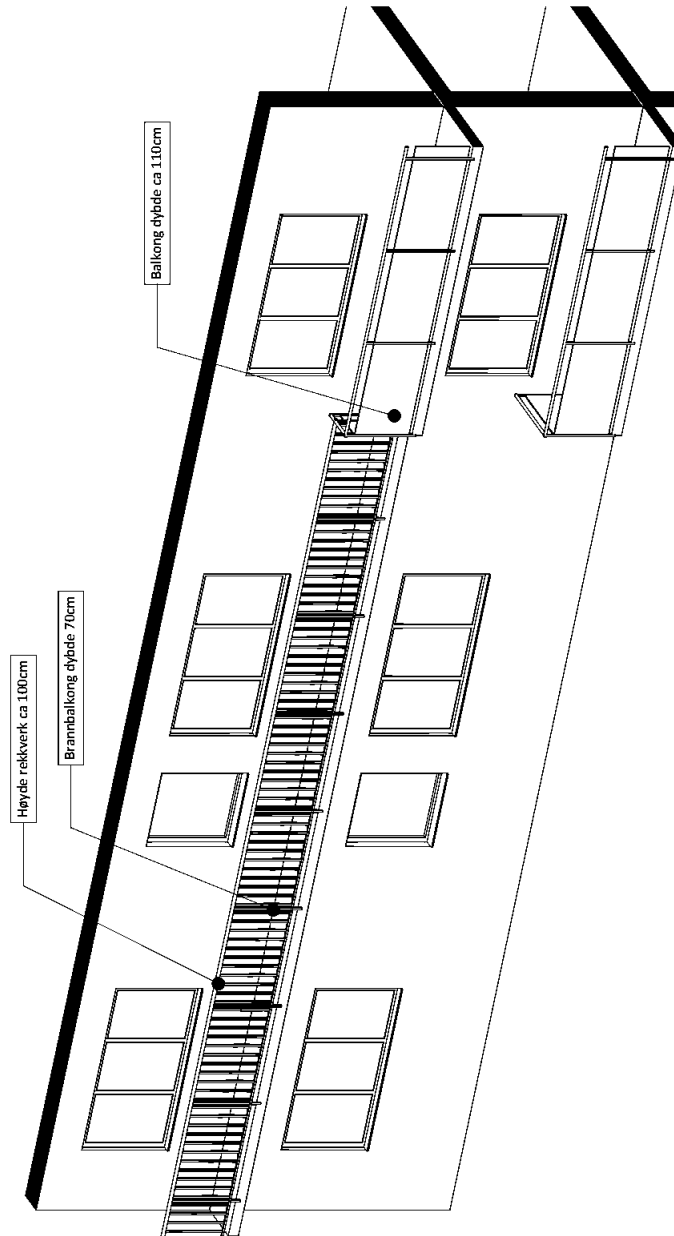
13.09.2021

TORSHOVGATA 15 AS

FORPROSJEKT BALKONGER



NB: usikkert tegningsunderlag,
må kontrollmåles

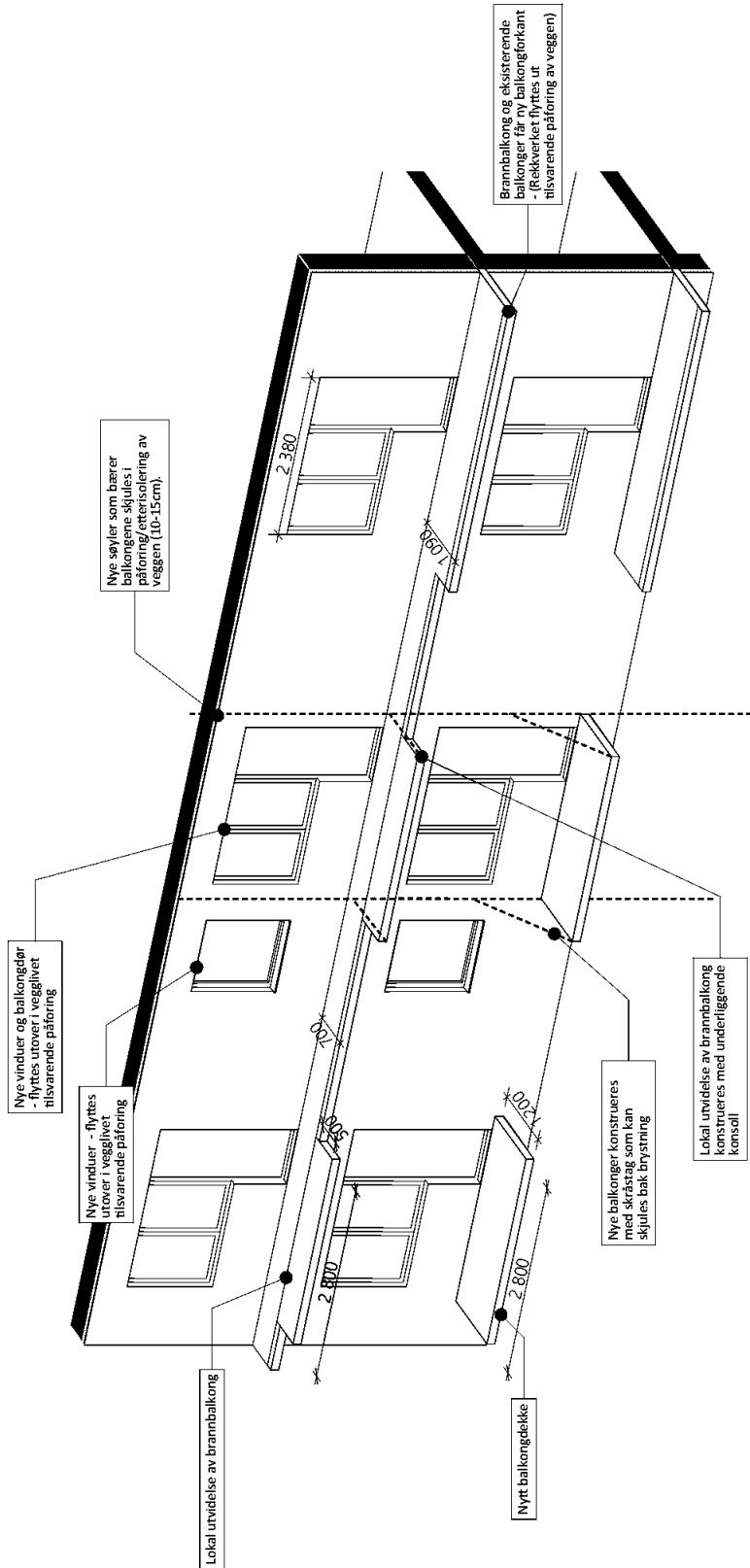


13.09.2021
TORSHOVGATA 15 AS
FORPROSJEKT BALKONGER



NB: usikkert tegningsunderlag,
må kontrollmåles

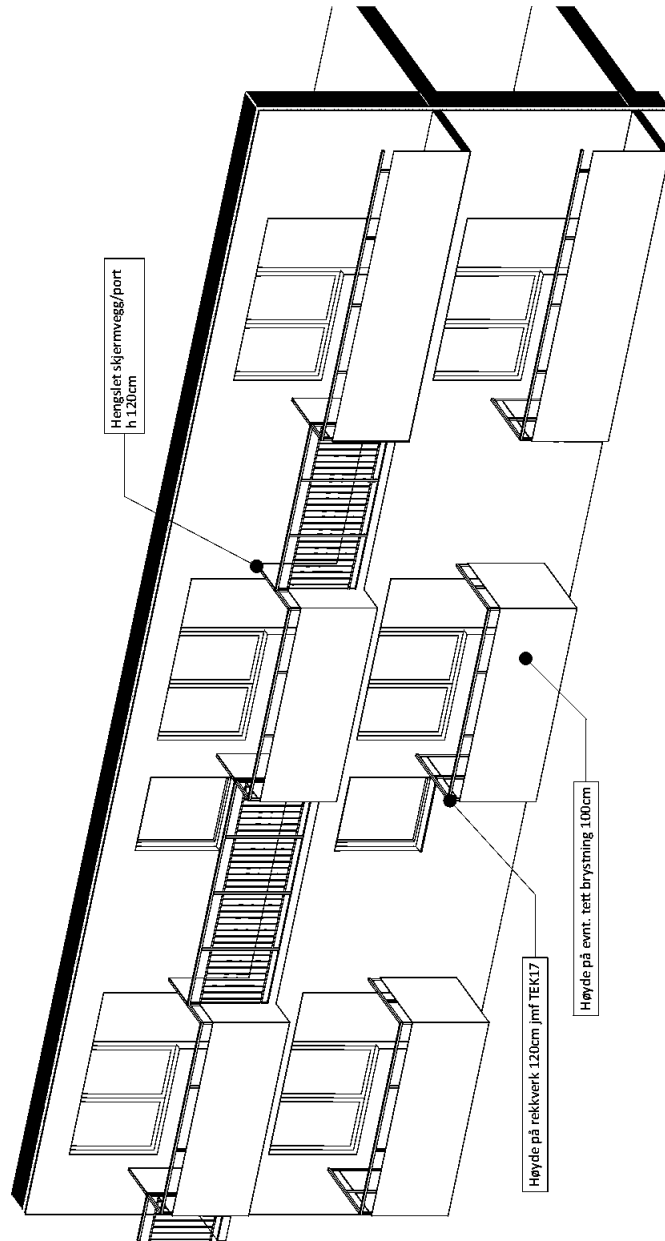
A255	A3	1:100
Utsnitt - Balkonger eksisterende situasjon		



13.09.2021
TORSHOVGATA 15 AS
FORPROSJEKT BALKONGER

NB: usikkert tegningsunderlag.
må kontrollmåles

A256	A3	1:100
Utsnitt - Nye balkongdekker		

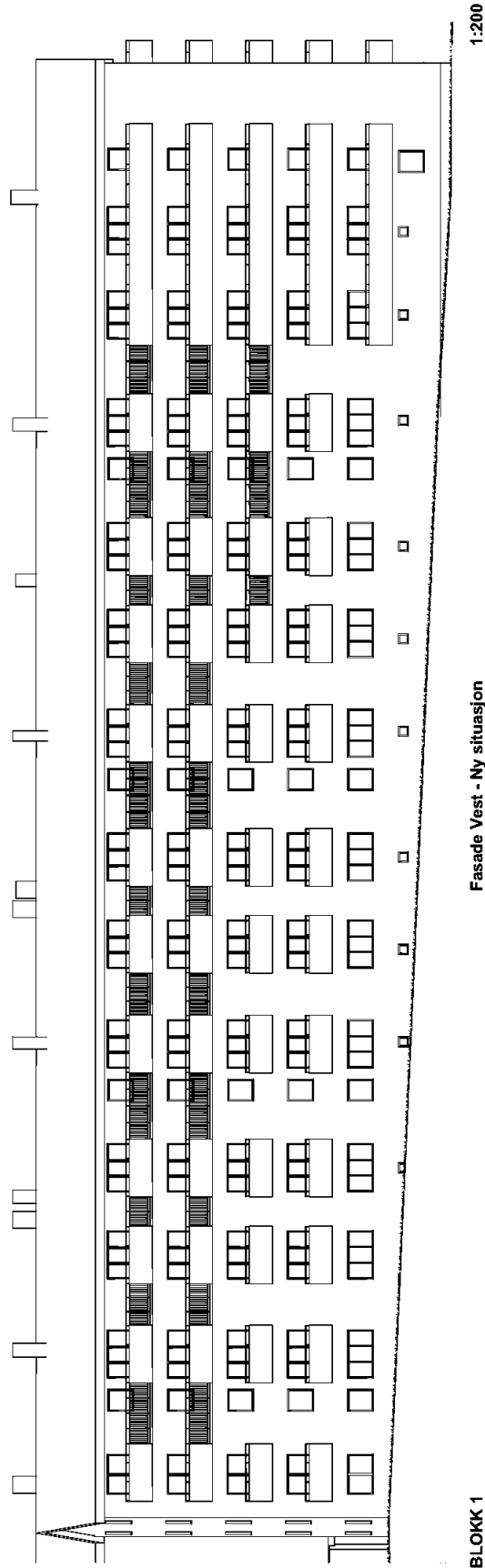
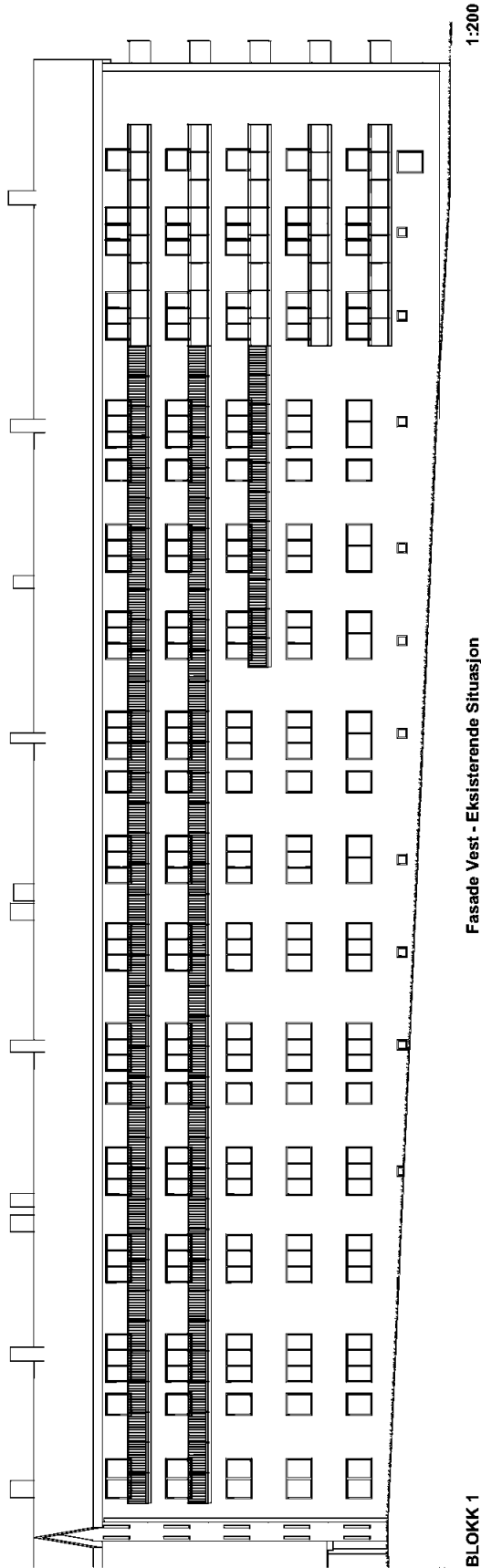


13.09.2021
TORSHOVGATA 15 AS
FORPROSJEKT BALKONGER

ENERHAUSEN
ARKITEKTONIS

NB: usikkert tegningsunderlag.
må kontrollmåles

A257	A3	1:100
Utsnitt - Balkonger ny situasjon		

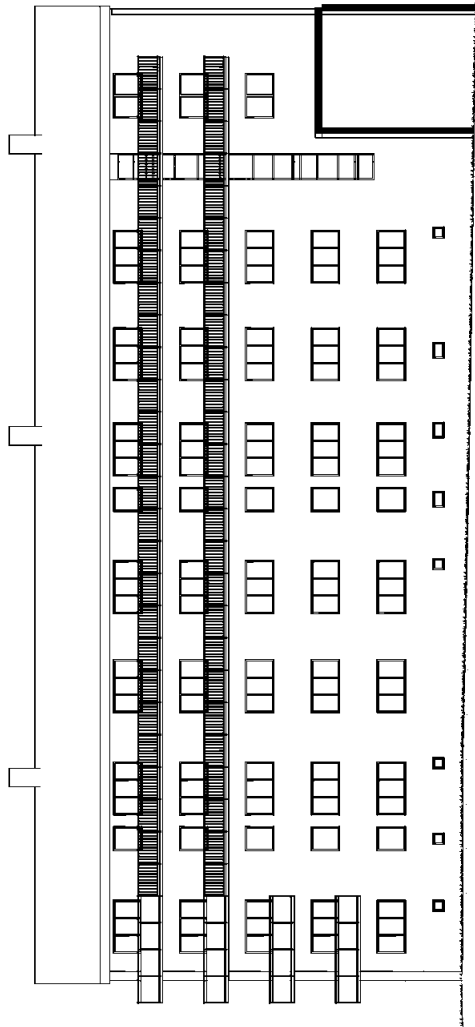


14.09.2021
TORSHOVGATA 15 AS
FØRPROSJEKT BALKONER

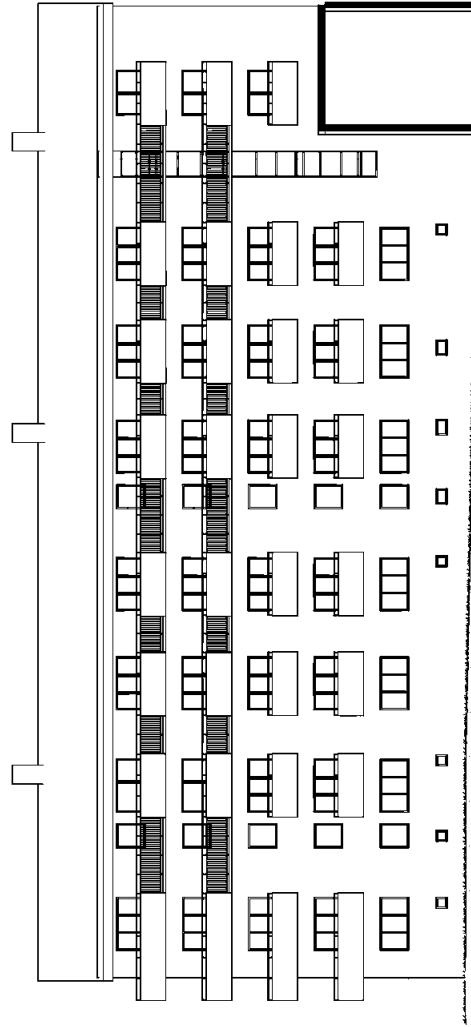
NB: Usikkert tegningsunderlag.
må kontrollmåles



A401 | A3 | 1:200
Blokk 1 Fasade Vest - Eks og Ny Situasjon



BLOKK 2
Fasade Øst - Eksisterende situasjon
1:200

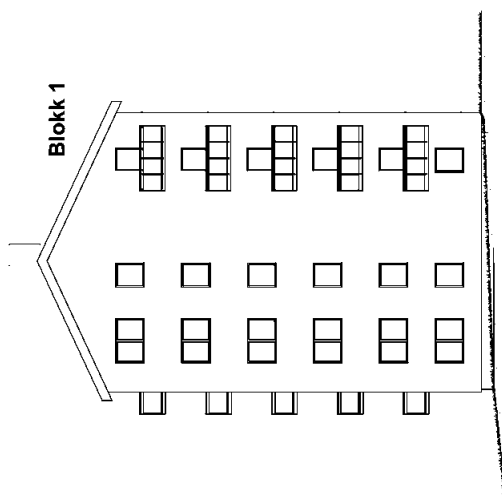


BLOKK 2
Fasade Øst - Ny situasjon
1:200

A403 A3 1:200
Blokk 2 Fasade Øst - Eks og Ny Situasjon

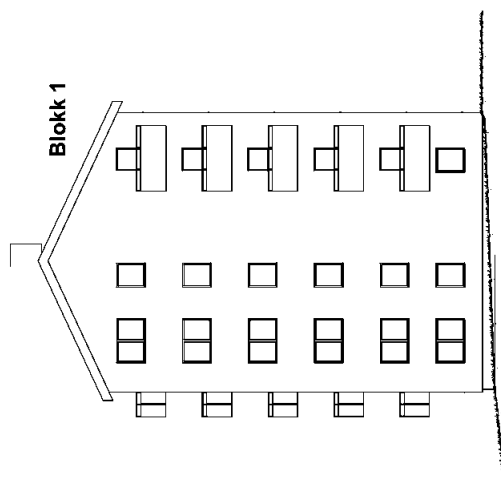
NB: Usikkert tegneregnskjema
må kontrollmåles.

14.09.2021
TORSHOVGATA 15 AS
FØRPROSJEKT BALKONGER
ENERHAUSEN
ARKITECTUR



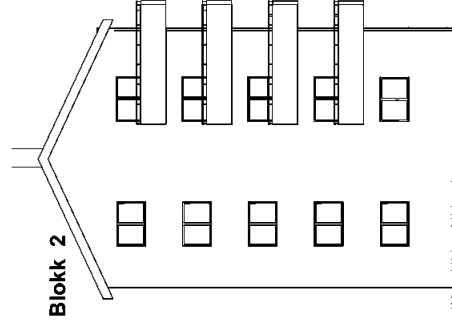
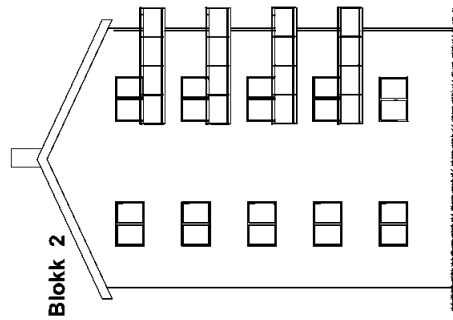
Fasade Sør - Eksisterende situasjon

1:200



Fasade Sør - Ny Situasjon

1:200



A402
Blokk 1 og 2 - Fasade Sør

A3 1:200

14.09.2021
TORSHOVGATA 15 AS
FORPROSJEKT BALKONER
ENERMAISEN
ARKITEKTER

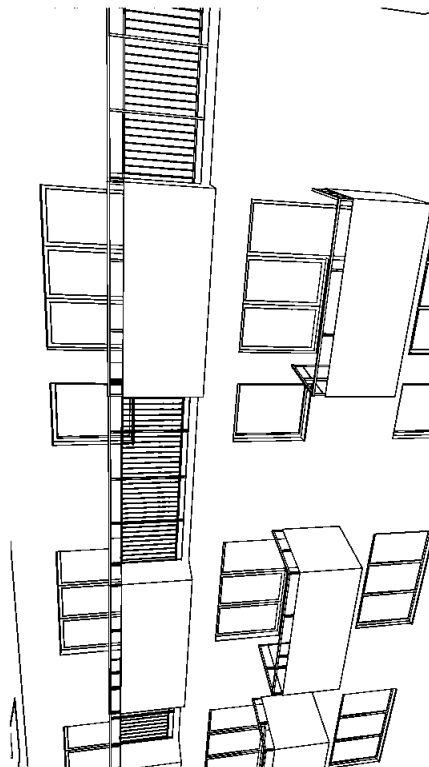
NB: usikkert tegningsunderlag,
må kontrolleres

ALTERNATIVER FOR TYPER REKKVERK

ALTERNATIVA

Tett brystning foran brukssonen av balkongene, spilerekkverk langs brannbalkong. Gir en fin rytme av tett/åpent langs hele fasaden, og et nøkternt, rent uttrykk.

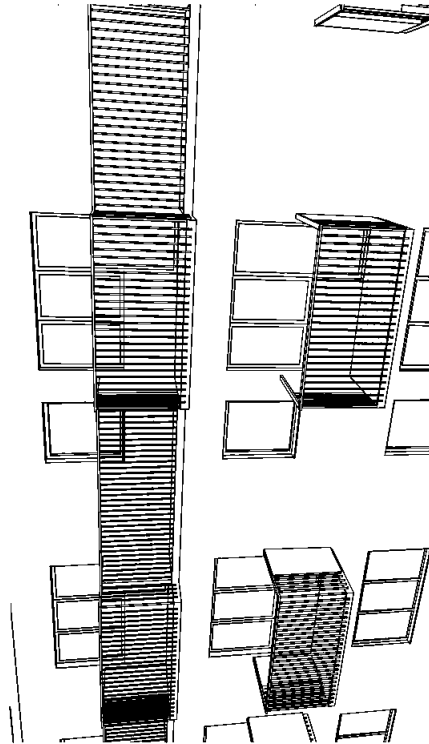
Tett brystning 1m høy for å ikke ta for mye lys eller utsikt. Mellomrom på 20cm opp til toppen av rekkverk/ håndløperen, -tilsvarende mellomrom på spilerekkverket.
Port/skjerming mellom balkongene blir en fortsettelse av tett brystning rundt brukssonen.



ALTERNATIV B

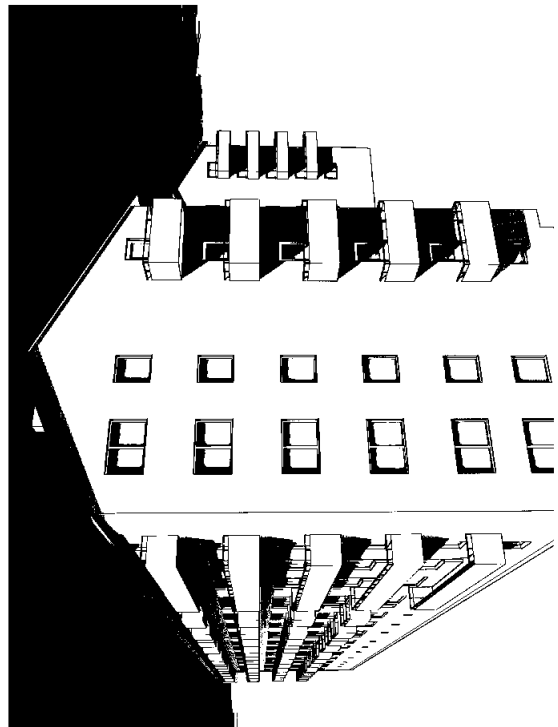
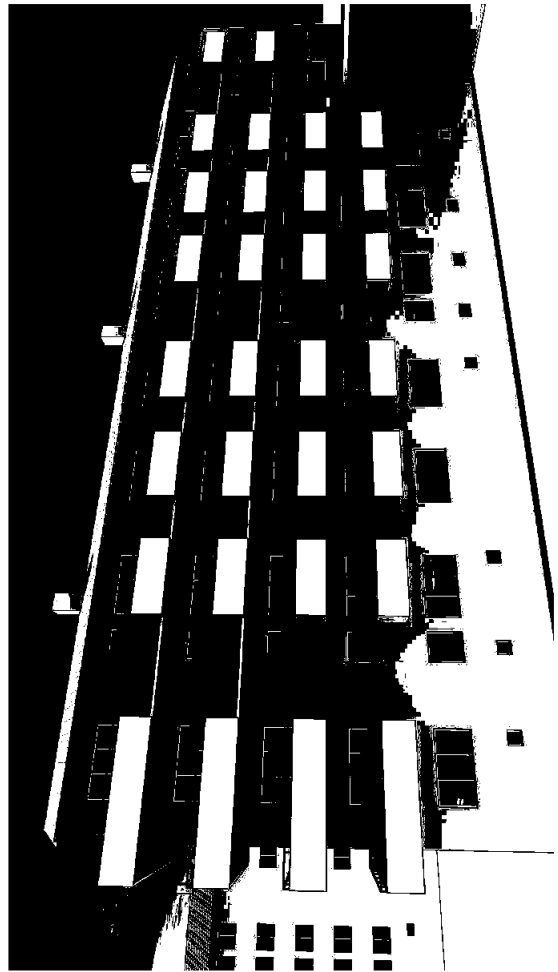
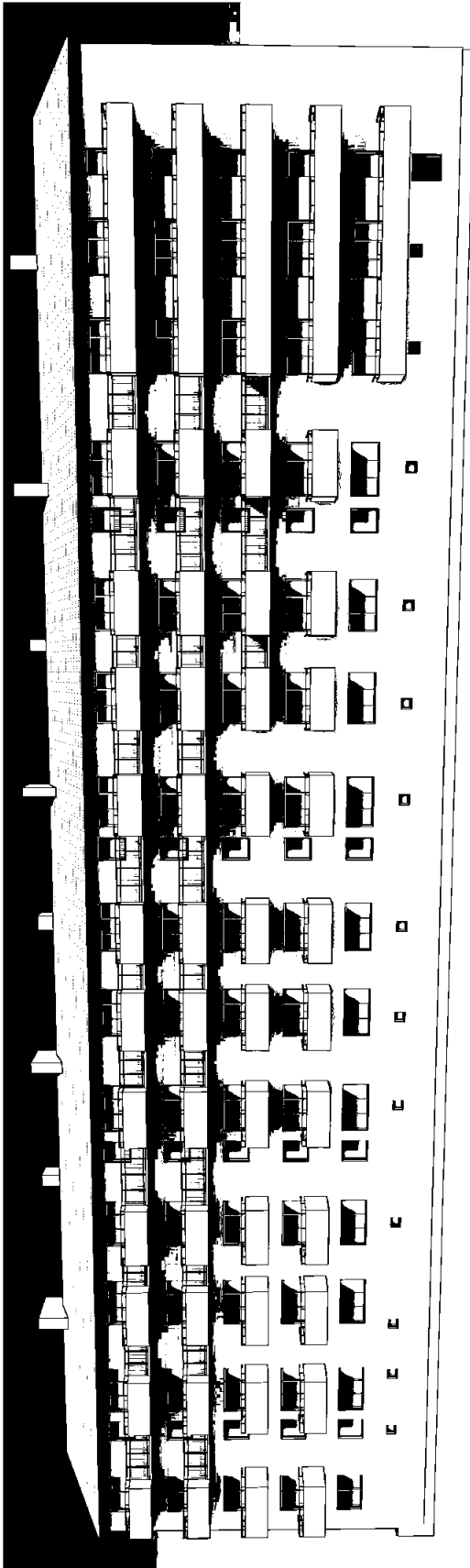
Rekkverk i smale stående spiler for både brukssonen og brannbalkong. Helseviset spilerekkverk med tynne profiler som trekkes ned foran dekkforankten. Enkelt og elegant, luftig uttrykk for alt av balkonger.

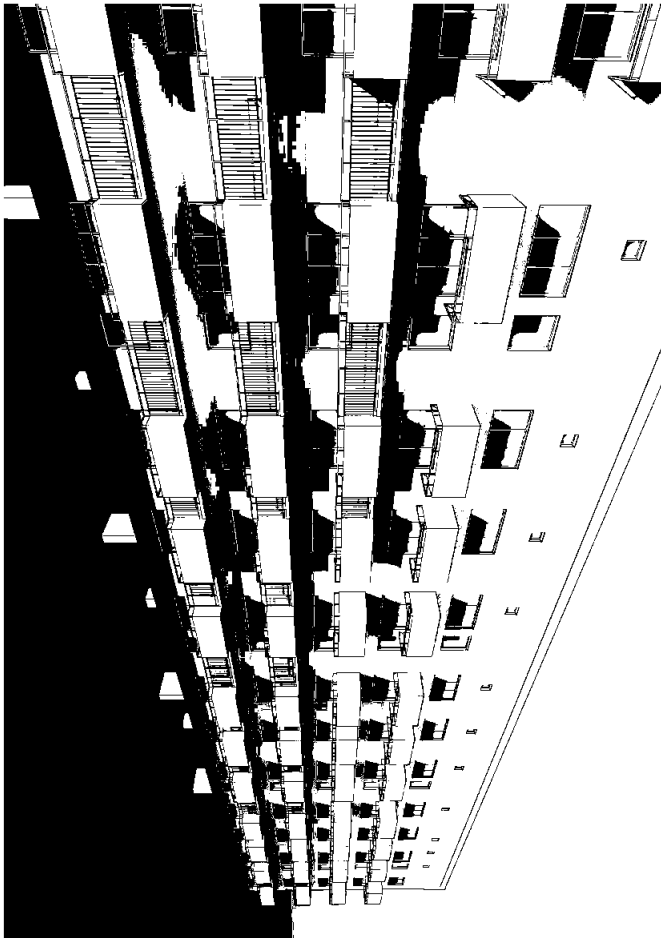
Port/skjerming mellom balkongene utføres som tette felt, og tilsvarende tette felt benyttes for frittstående balkonger.





ALTERNATIV A

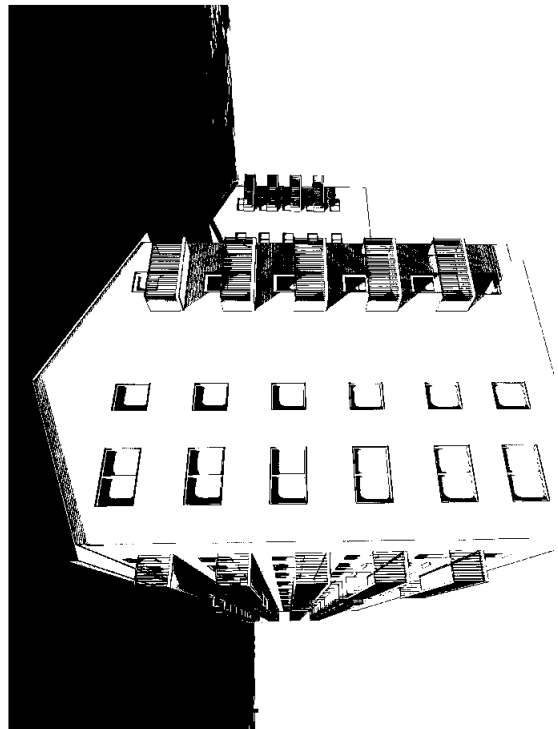
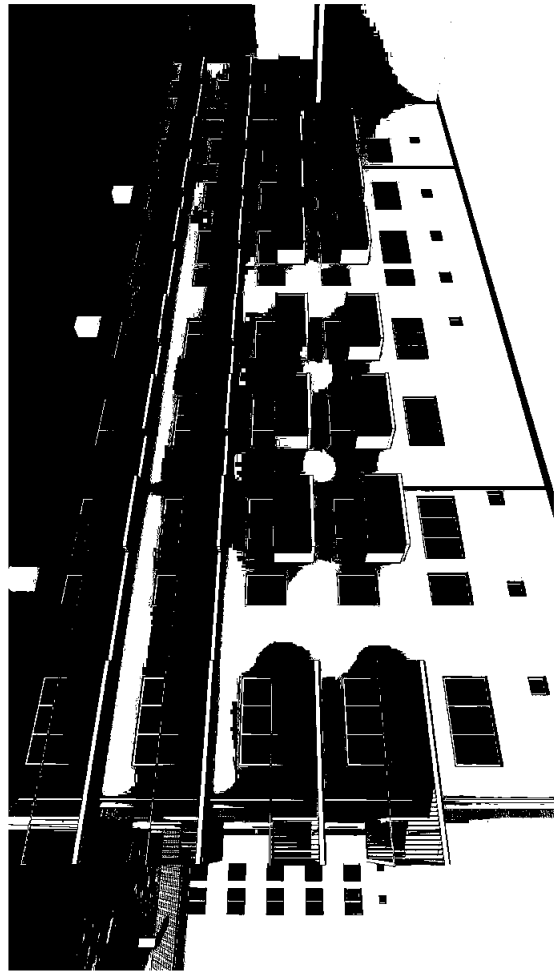
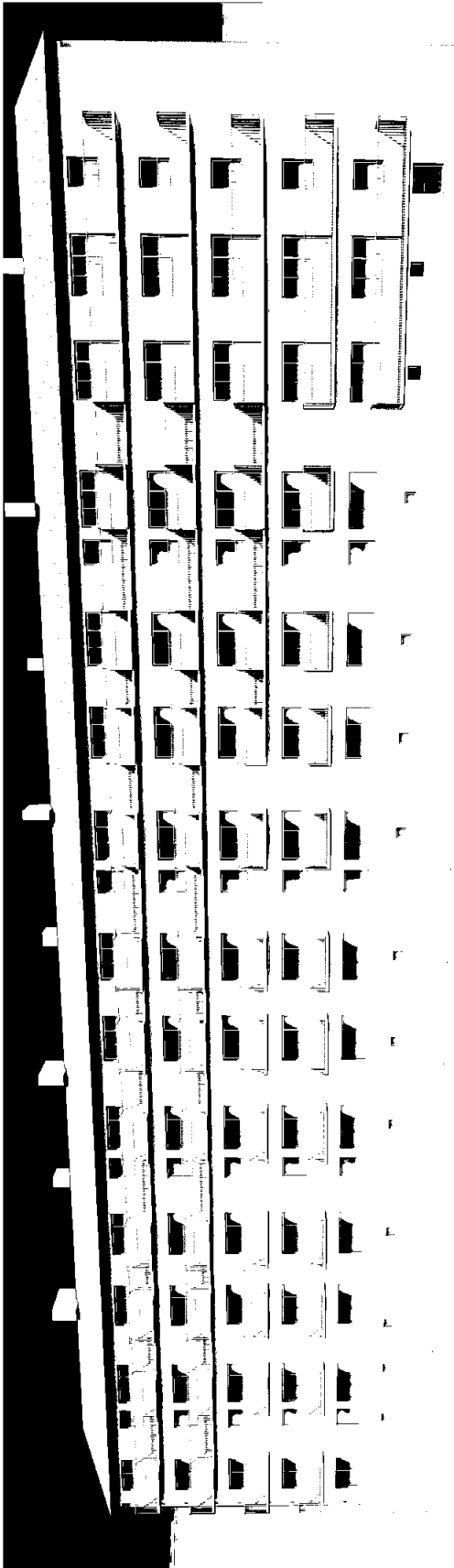


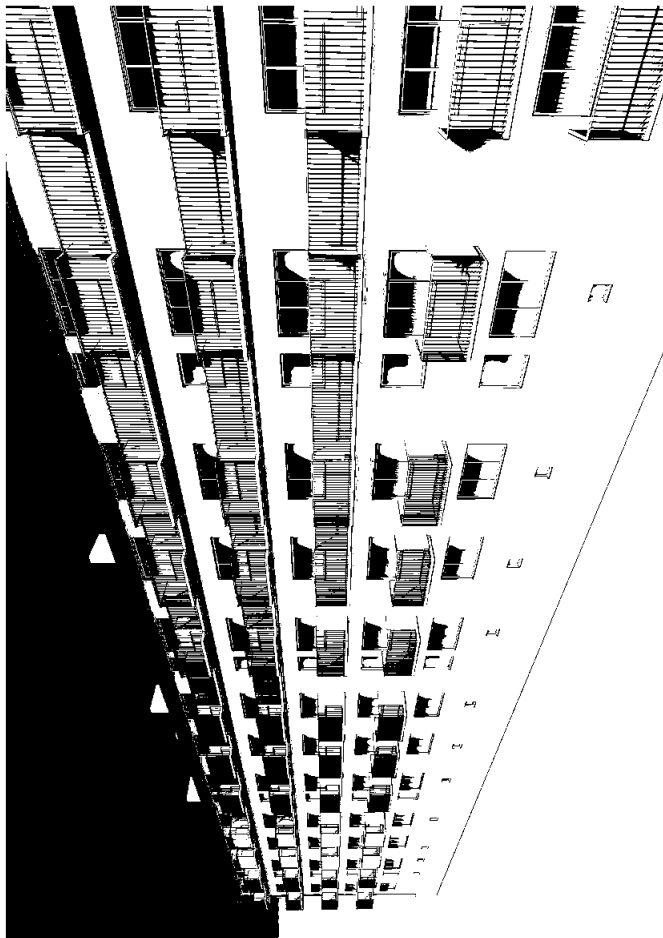
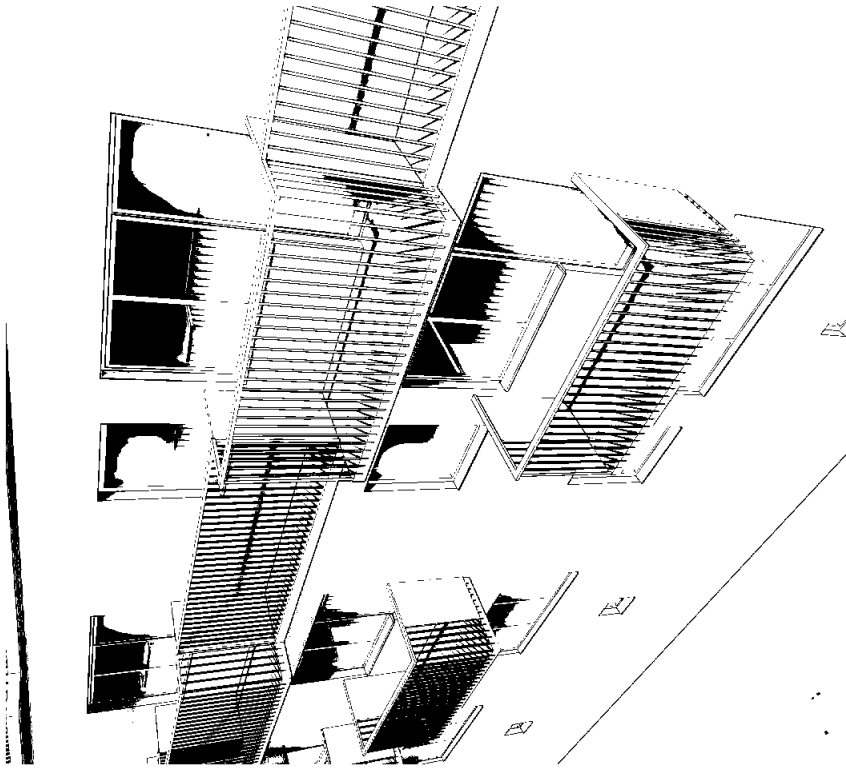


Tett brytning trekkes ned foran dekkeforkanten for et stramt, enkelt uttrykk. Brytningen kan utføres som pusset plate, profilert metallplate eller translucent glass. Farger på tett brytning og spilerekker kan velges senere, men her er det tatt utgangspunkt i en hvit brytning, og stående spiler i metall, utført i lys gul farge som står godt til Torshovgata 15s fasade.



ALTERNATIV B





Helsveiset spilererkevverk, tette felt (hengslet port) mellom balkongene på
brannbalkongen. Utføres lakkert i samme farge for alle elementer, her vist med hvit for
å stå godt til vinduskarmer, men kan også utføres i en annen farge som harmonerer
godt med fasaden.



Likviditetsanalyse AS Torshovgaten 15

v/Gitte Bjerkelund, Avdelingsleder OPAS
Oslo, 01.06.2022

BESKYTTET



Likviditetsanalyse

Vi viser til bestilling av revidert likviditetsanalyse i forbindelse med planlagt rehabilitering i AS Torshovgaten 15. Kostnader til prosjektet er lagt inn iht. opplysninger fra OPAS v/ Gitte Bjerkelund. Endring i revisjon består av ekstraordinær nedbetaling av løpende lån med oppsparte midler og forlengelse av løpetid på lånet.

Alternativ 1:

Kostnad rehabilitering er lagt inn med totalt kr 30.944.000,-, fordelt som følger:

- Prosjektkostnad ord. rehabilitering kr 17.361.000,-.
- Prosjektkostnad nye balkonger kr 13.180.000,-.
- Prosjektkostnad bruksbalkonger kr 403.000,-.

Kostnad til ord. rehabilitering er fordelt etter fordelingsbrøk og selskapets egenkapital er benyttet inn i prosjektet. Kostnad til balkonger forutsettes fullfinansiert med lån og alle kostnader innkreves i eget balkongtillegg pr. leilighet (71 stk. nye balkonger og 19 stk. bruksbalkonger)

Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.12.22 og avsluttet pr. 30.11.23.

Nye lån er lagt inn med 30 års løpetid. Lån til rehabilitering og bruksbalkonger forutsettes delutbetalt pr. 01.01.23 og pr. 01.07.23. Lån til nye balkonger forutsettes delutbetalt pr. 01.12.22, pr. 01.01.23 og pr. 01.07.23. Lån er lagt inn med avdragsfrihet frem til prosjektslutt.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

Oppsummering AS Torshovgaten 15				
	Alternativ 1			
	Totalt	Rehabilitering	Nye balkonger	Bruksbalkonger
Løpetid nytt lån		30 år	30 år	30 år
Avdragsfrihet lån		11 mndr	12 mndr	11 mndr
Prosjektkostnad	kr 30 944 000	kr 17 361 000	kr 13 180 000	kr 403 000
Finanskostnader	kr 803 317	kr 398 000	kr 393 400	kr 11 917
Prosjektkostnad	kr 31 747 317	kr 17 759 000	kr 13 573 400	kr 414 917
Nytt lån rehabilitering		kr 14 400 000		
Nytt lån nye balkonger			kr 13 570 000	
Nytt lån bruksbalkonger				kr 415 000
Totalt nye lån	kr 28 385 000			
Anbefalt økning i felleskostnader alle pr. 01.01.23		7 %		
Inflasjonsjustering økning 3 %		01.01.2027		
Innkrevd tillegg nye balkonger fra 01.12.23 pr. leil.			kr 929	
Innkrevd tillegg bruksbalkonger fra 01.12.23 pr. leil.				kr 106

BESKYTTET



Selskapet bør, etter vår vurdering, budsjettere med en kassebeholdning på minimum ca. 10-15 % av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. Overskuddslikviditet utover dette kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Jo tyngre selskapet er belånt, desto mer rentefølsomt vil selskapets fremtidige likviditetsutvikling være. Vi har forutsatt en rentesats 4,00 % p.a. for lån. En økning i rentenivået på 1 % må kompenseres med en økning av felleskostnadene på ca. 2 % og balkongtillegg (nye) med ca. kr 112 kr pr. leilighet pr. mndr. for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.

Resultatene i analysen avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen er beregnet fra og med 01.06.22.
- Budsjettert rente på nytt og løpende lån er 4,00 % p.a., som er i tråd med markedets forventninger til utvikling i rentenivå.
- Felleskostnader er lagt inn iht. gjeldende nivå.
- Driftsutbetalinger for 2022 er lagt inn iht. budsjett for 2022. Fra 2023 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Ordinære vedlikeholdskostnader for 2022 er lagt inn iht. budsjett for 2022, med fratrukk for ekstraordinære poster (større vedlikehold) og posten drift/vedlikehold bygninger er redusert til kr 200.000,- årlig. Fra 2023 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- Inntækt på konto pr. 01.06.22 er lagt inn med kr 2 325 696,- iht. kontoutskrifter fra OBOS-banken.
- Leverandørgjeld er lagt inn med kr 41.273,- iht. økonomisk rapport pr. 01.06.22.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål til analysen eller endringer i analysens forutsetninger. Vi sender gjerne et lånetilbud når finansieringsbehovet er avklart. Vi ser frem til et fortsatt positivt samarbeid.

Med vennlig hilsen

Wanja Pedersen

Seniorrådgiver i OBOS-banken
Tlf. 22 86 54 68/ 95 81 09 33

Vedlegg: Likviditetsanalyser Alt. 1

BESKYTTET



OBOS-banken AS
Org.nr. 911 986 884
Hammersborg torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 22 86 58 00

BESKYTTET



RIB forprosjekt



Oppdragsgiver: **Torshovgata 15 AS**

Oppdragsnr.: **52104148** Dokumentnr.: **RIB-01**

Til: Torshovgata 15 AS v/ Bjarne Olafsen

Fra: Norconsult AS v/ Torbjørn Hartvigsen

Dato 2021-09-24

► **Torshovgata 15. Etablering av balkonger - Byggeteknisk forprosjekt**

Innledning

Norconsult AS er engasjert av boligaksjeselskapet Torshovgata 15 AS for gjennomføring av et byggeteknisk forprosjekt for etablering av balkonger på eksisterende boligblokker på Torshov i Oslo.

Boligaksjeselskapet består av to hovedblokker, oppført ca 1938. Det er på blokkenes fasader som vender bort fra gårdsrom det er ønske om å etablere balkonger.

Blokkene har i dag brannbalkonger på de øverste planene, hovedsakelig de to øverste etasjene, samt noen bruksbalkonger. Blant annet på enden av byggene.

11.05.2021 ble det gjennomført en befaring der byggeteknisk rådgiver (RIB) Torbjørn Hartvigsen fra Norconsult deltok.

Arkitekt (ARK) i prosjektet er Enerhaugen Arkitektkontor AS. OBOS prosjekt er prosjektleder (PL) og Multiconsult er engasjert som brannrådgiver (RIBr).

Eksisterende konstruksjoner

Eksisterende tegningsunderlag fra byggeår er lastet ned fra Plan- og bygningsetaten sine hjemmesider. Iht. dette underlaget er blokkene utført med bærende vegger av tegl og med dekker av plaststøpt betong. Dekkene er angitt til å være 120 mm tykke og har hovedspennretning mellom innerveggene, dvs. i byggenes lengderetning, kfr. utdrag fra armeringstegning i figur 3. Betongdekkene krager ut forbi ytterveggene for å danne brannbalkongene i de øverste etasjene. Dekketykkelsen er 100 mm for utkragede brannbalkonger iht. originaltegningene.

Innmåling tatt på av en av brannbalkongene viser at denne i dag er ca. 150 mm tykk. Av overflatene på betongbalkongene, fremstår de å være rehabilitert siden byggeår. Dette stemmer overens med at det ikke er samsvar mellom originale byggetegninger og målte tykkelser.

Kjellerkonstruksjoner inkl. kjellervegger er utført i plaststøpt betong. Byggene er iht. eksisterende tegninger fundamentert med en kombinasjon av pilarer og peler til fjell.

Originaltegning *BL.12* angir at yttervegger «mures med alm. mørtel som alm. 1½ stens hulmur». Av figur 1 og 2 tatt ved befaring, bekreftes det at yttervegg er av tegl. Hvilken type hulmurskonstruksjon som er benyttet er ikke angitt. Av bildene kan det tyde på at hulmursvarianten *Bergensk hulmur* er benyttet.

Det er angitt jernbjelker over dør- og vindusutsparinger i teglveggene.



RIB forprosjekt

Oppdragsgiver: Torshovgata 15 AS

Oppdragsnr.: 52104148 Dokumentnr.: RIB-01

Norconsult



Figur 1 – Bilde tatt på befaring av vindu ut mot brannbalkong

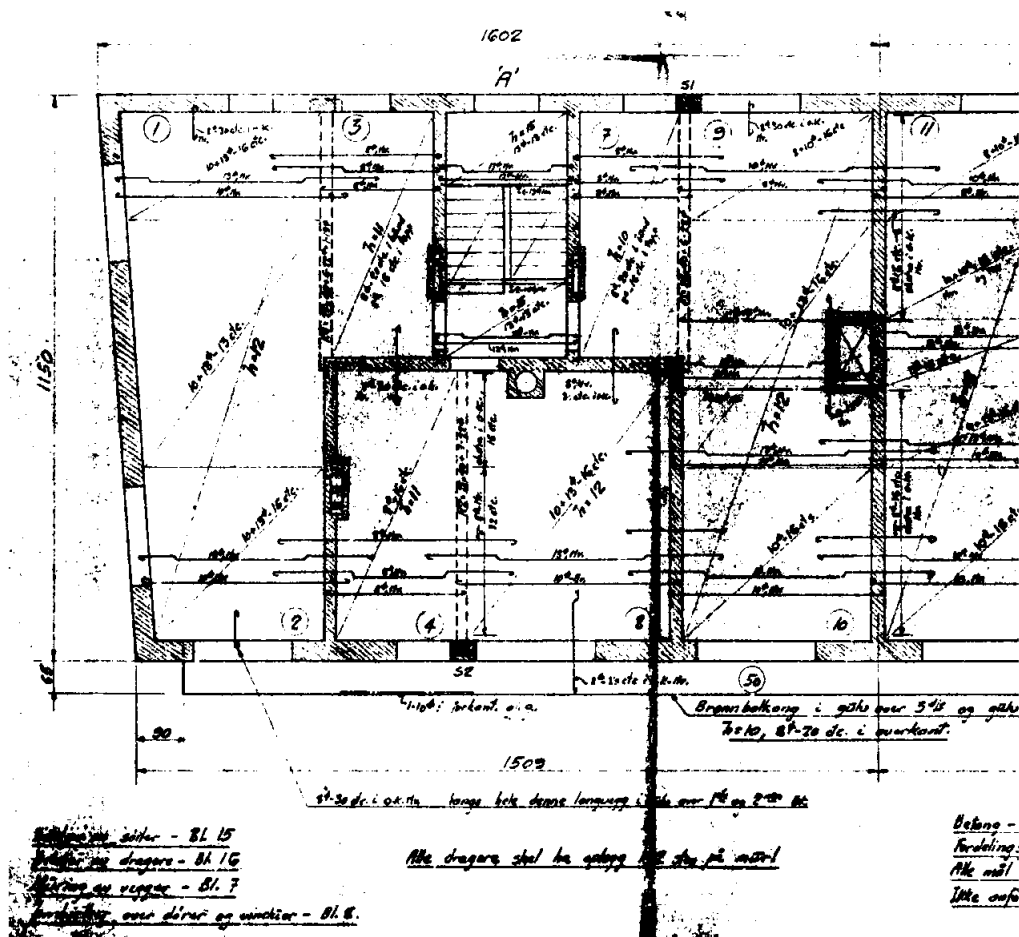


Figur 2 – Bilde tatt på befaring av vindu ut mot brannbalkong

RIB forprosjekt

Oppdragsgiver: Torshovgata 15 AS

Oppdragsnr.: 52104148 Dokumentnr.: RIB-01



Figur 3 – Utklipp av eksisterende plantegning som bl.a. viser brannbalkong og armering i betongdekker

Arkitektonisk utforming av nye balkonger

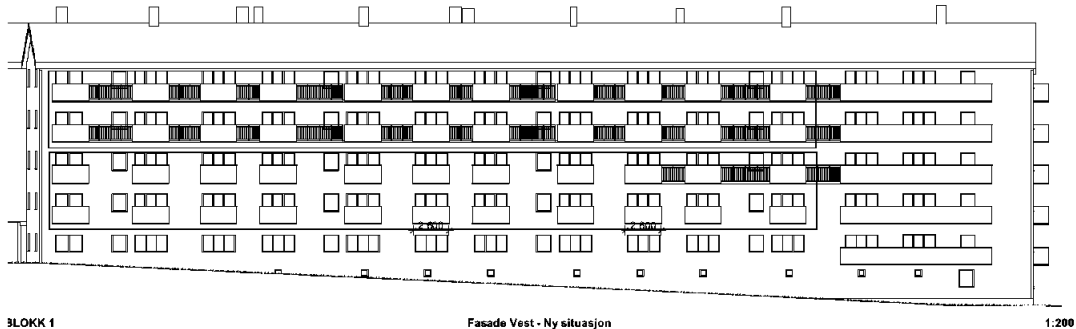
Arkitekt opplyser om at dybde på nye bruksbalkonger skal være 1,2 meter. Vurderingene som er gjort i prosjektet tar utgangspunkt i denne dybden. Det vurderes ifm. balkongprosjektet å etterisolere ytterveggen utside med ca. 100 mm.

Det henvises til ARK-tegninger i prosjektet. Løsningsforslaget som foreligger fra ARK innebærer at det etableres nye balkonger og at eksisterende brannbalkonger utvides lokalt for at disse også kan anvendes som bruksbalkonger. Dette gjelder på fasade i vest på «Blokk 1» og fasade i øst på «Blokk 2». Figur 4 og 5 viser oppriss av fasadene i fremtidig situasjon med balkonger, med rød boks rundt nye balkonger og blå boks der det er ønske om lokal utvidelse av brannbalkonger. Bredden på nye balkonger og utvidelsen av brannbalkonger skal iht. arkitekt være ca. 2,8m.

RIB forprosjekt

Oppdragsgiver: **Torshovgata 15 AS**

Oppdragsnr.: **52104148** Dokumentnr.: **RIB-01**



BLOKK 1

Fasade Vest - Ny situasjon

1:200

Figur 4 – Fasade Vest Blokk 1. Ny situasjon



BLOKK 2

Fasade Øst - Ny situasjon

Figur 5 – Fasade Øst Blokk 2. Ny situasjon

Arbeider knyttet til etterisolering, utskifting av nye rekkverk og evt. andre tiltak på eksisterende balkonger, er ikke omtalt i dette byggetekniske forprosjekt-dokumentet.

Byggetekniske vurderinger

Fundamentering

Byggene er iht. eksisterende tegningsunderlag fundamentert til fjell med pilarer og pelar, og med kjellerkonstruksjoner av plasstøpt betong. Påførte laster fra nye balkonger antas å medføre en så liten prosentvis tilleggsbelastning at det vurderes som akseptabelt.

Eksisterende balkonger

Eksisterende balkonger fremstår å være i god stand. Balkongene har blitt rehabilitert siden byggeår, og er noe tykkere enn hva som er angitt på originaltegninger. Konstruksjonstegninger fra rehabiliteringen foreligger ikke. Det er ikke visuelt observert noe forsterkningstiltak som følge av rehabiliteringen. Kombinert med at lastkravene til balkonger har økt siden byggeår, er det svært sannsynlig at balkong-konstruksjonene ikke har restkapasitet til å bli utvidet, uten at forsterkningstiltak gjennomføres.



RIB forprosjekt



Oppdragsgiver: **Torshovgata 15 AS**

Oppdragsnr.: **52104148** Dokumentnr.: **RIB-01**

Konstruksjonsløsninger

Det er to hovedprinsipper for bæring av balkonger som vurderes som aktuelle; bruk av skråstag festet til eksisterende bygningskropp og etablering av søyler langs yttervegg. En kombinasjon av disse, der skråstag festes mot nye søyler, er også aktuelt.

Konstruksjonsløsning med skråstag

Ytterveggene er av uarmert teglstein, og kan derfor ikke ta opp nye/økte horisontale krefter. Ved bruk av skråstag som er vinklet mot yttervegg, vil vertikallastene fra balkongene gi en horisontal og utadrettet kraft som vil være problematisk for teglveggene. Det anbefales ikke å bære balkongene med skråstag som kun er festet til ytterveggene da det vil kreve uønskede forsterkningstiltak inni leilighetene.

Dersom vinkelen på staget reduseres, slik at stagene blir etasjehøye og kan forankres gjennom ytterveggene til de plasstøpte dekkene/etasjeskillene over, vil ytterveggene i mindre grad utsettes for en horisontal belastning. Dette er en mulig konstruktiv løsning.

En utfordring knyttet bruk av skråstag er fremkommelighet/rømningshensyn på eksisterende brannbalkonger. ARK opplyser også om at det lite sannsynligvis at Plan- og bygningsetaten vil godkjenne en løsning med synlige etasjehøye utvendige stag (som står høyere enn rekkverket på balkongene). Løsningen er derfor lite aktuell å gå videre med.

Konstruksjonsløsning med søyler

Et alternativ er å etablere vertikale stålsøyler langs ytterveggene, med bjelker utkraget fra disse som bærer de nye balkongene og utvidelsene av brannbalkongene. Disse søylene må fastholdes til bygget slik at krefter kan overføres til de plasstøpte dekkene og kjellerkonstruksjonen. En kombinasjon av søyler og stag kan være hensiktsmessig for de frittstående nye balkongene, blant annet for å begrense dimensjonene på stålsøyler og -bjelker. Stag for denne løsningen kan skjules bak balkongrekkverk ved at de festes til søylene.

For å slippe å ta hull i eksisterende brannbalkonger for etablering av kontinuerlige søyler langs yttervegg, anbefales en løsning der søyler skjøtes mot brannbalkonger. Dette gjøres ved at de brytes og festes til underkant og overkant av eksisterende dekke. Denne løsningen bidrar med fastholding av søylene til bygget.

Stålsøyler må ha opplegg på plasstøpte kjellervegger for opptak av vertikalkrefter. Avhengig av hvordan de treffer på kjellerveggen, kan de enten stå direkte på ytterveggen eller ved at det etableres konsoller på eksisterende kjellervegg som søylene kan stå på.

ARK opplyser om at eventuelle nye søyler langs yttervegg sannsynligvis ikke kan være synlige for å få godkjent tiltaket hos Plan- og bygningsetaten. Søylene må derfor enten felles inn i yttervegg eller legges i en eventuell utvendig etterisolering av fasaden. Begge disse løsningene vurderes som aktuelle konstruktive løsninger.

Innfelling av søylene innebærer mer støy i byggeperioden, noe redusert isolasjonsevne for ytterveggene og generelt større kompleksitet og usikkerhet knyttet til konstruksjonsløsninger og tiltaket generelt sett. Søyler må plasseres slik at de ikke påvirker dagens bjelker som ligger over dør- og vindusutsparinger. Det er på generell basis en større kostnads- og usikkerhetskonsjens knyttet til å slisse inn søylene i ytterveggene.

En etterisolering av fasadene vil bidra positivt med hensyn til utgifter knyttet til energiforbruk/oppvarming i fremtiden. Å slippe å slisse/felle søylene inn i yttervegg er en mindre kompleks, mer skånsom og rimeligere løsning som også gir lavere risiko.

RIB forprosjekt

Oppdragsgiver: Torshovgata 15 AS

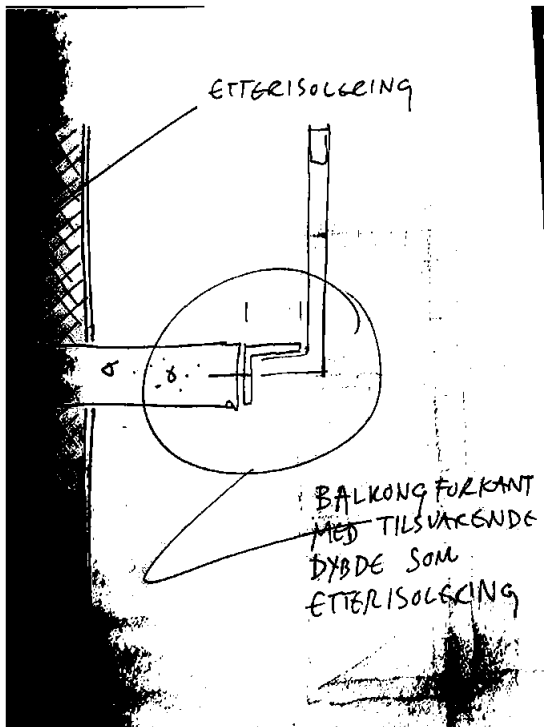
Oppdragsnr.: 52104148 Dokumentnr.: RIB-01

Dør til balkonger

Nye dører etableres ifm. eksisterende vindutsparinger og det er i orden mht. konstruksjonssikkerhet. Utsparingsbredder bør beholdes slik vinduene er i dag.

Etterisolering og rømningsvei på brannbalkonger

RIBr ønsker at dagens bredde på brannbalkongene ivaretas dersom det skal etterisolereres på yttervegg. En mulig løsning for å ivareta bredden på brannbalkongene er vist på figur 6 (skissert av oppdragsgiver). Her monteres en stålvinkele til dekkeforkant og kompenserer for tykkelsen på etterisoleringen. Det totale lastbildet på brannbalkongen økes marginalt, men vurderes som akseptabelt.



Figur 6: Utvidelse av brannbalkong for å kompensere for tykkelse av etterisolering.

Innfelling av søyler

Dersom stålsøyler skal felles inn i eksisterende teglvegg, må dybden på stålsøylene begrenses. Det anbefales at det isoleres bak søyle slik at løsningen i minst mulig grad forringer isolasjonsegenskapene til veggene. Teglveggene må repareres etter at søylene er montert, slik at fasaden fremstår som helhetlig. Det er viktig at søylene ikke kommer i konflikt med eksisterende jernbjelker som ligger over vindutsparinger, eller påvirker veggens evne til å bære disse.



RIB forprosjekt

Oppdragsgiver: **Torshovgata 15 AS**

Oppdragsnr.: **52104148** Dokumentnr.: **RIB-01**



Anbefalt løsning og konklusjon

Anbefalt konstruksjonsløsning er å etablere nye stålsøyler langs yttervegg for å bære nye balkonger og utvidelsen av brannbalkonger. Søylene kan enten felles inn i ytterveggene eller plasseres på utsiden av eksisterende yttervegg. Sistnevnte løsning anbefales mht. kostnad og risiko.

Figur 7 viser dette konstruksjonskonseptet, og er uavhengig av om søylene felles inn i veggen eller plasseres inntil vegg. Det anbefales at det etableres én søyle på hver side av fremtidig balkong. For søylene må det etableres et opplegg på plasstøpt kjellervegg. Med hensyn til stabiliteten og knekklelengden på søylene vil det være nødvendig å fastholde søylene til eksisterende bygningskropp.

Som figur 7 viser, er det vurdert som hensiktsmessig å benytte et stag mellom utkragede bjelker og søyler for å redusere kreftene i knutepunktet til stålet, samt for å avlaste bjelkenes utkraging. Dette gjelder kun for nye «frittstående» balkonger. Disse stagene etableres og «skjules» bak fremtidig rekkverk.

For utvidelse av brannbalkongene, må stag unngås for å ivareta rømningskrav på brannbalkong. Belastningen på disse bjelkene vil være lavere da eksisterende brannbalkong bevares, og vil fortsette å fungere konstruktivt for deler av fremtidig bruksbalkong.

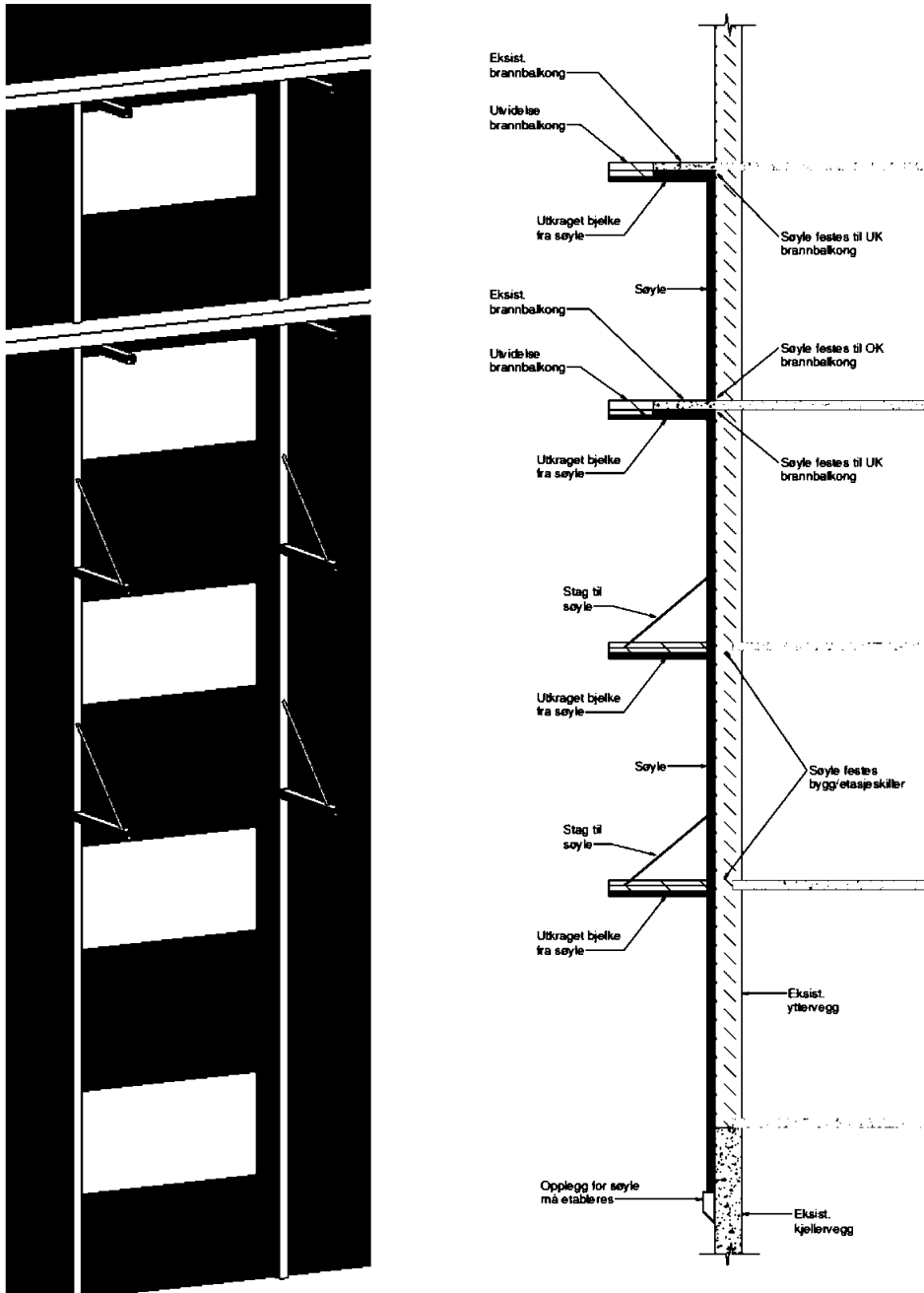
Nye balkongdekke-konstruksjoner bør utføres i stål for å begrense vekt. Disse er ikke vist på figur 7, men spenner mellom de utkragede bjelkene.



RIB forprosjekt

Oppdragsgiver: Torshovgata 15 AS

Oppdragsnr.: 52104148 Dokumentnr.: RIB-01

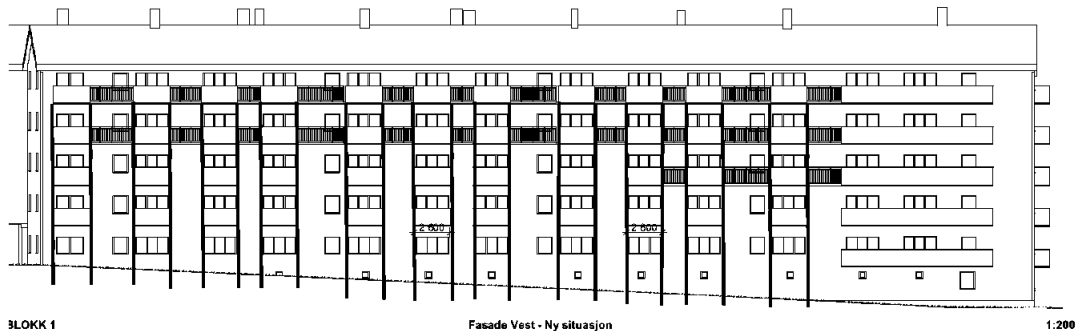


Figur 7 – Konstruksjonsprinsipp for nye balkonger og utvidelse av eksisterende brannbalkonger.

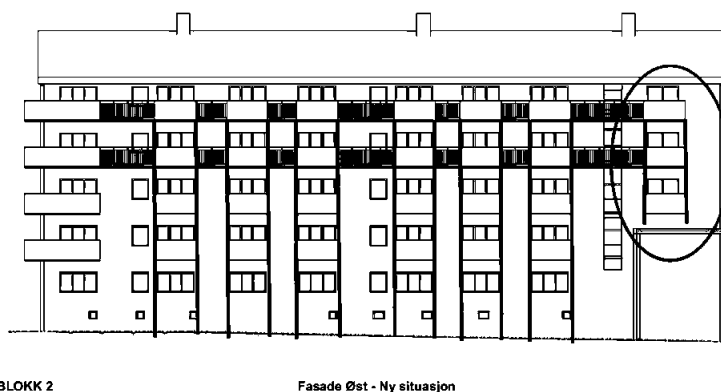
RIB forprosjekt

Oppdragsgiver: Torshovgata 15 AS

Oppdragsnr.: 52104148 Dokumentnr.: RIB-01



Figur 8 – Illustrasjon av nye søyler Fasade Vest Blokk 1.



Figur 9 – Illustrasjon av Nye søyler Fasade Øst Blokk 2.

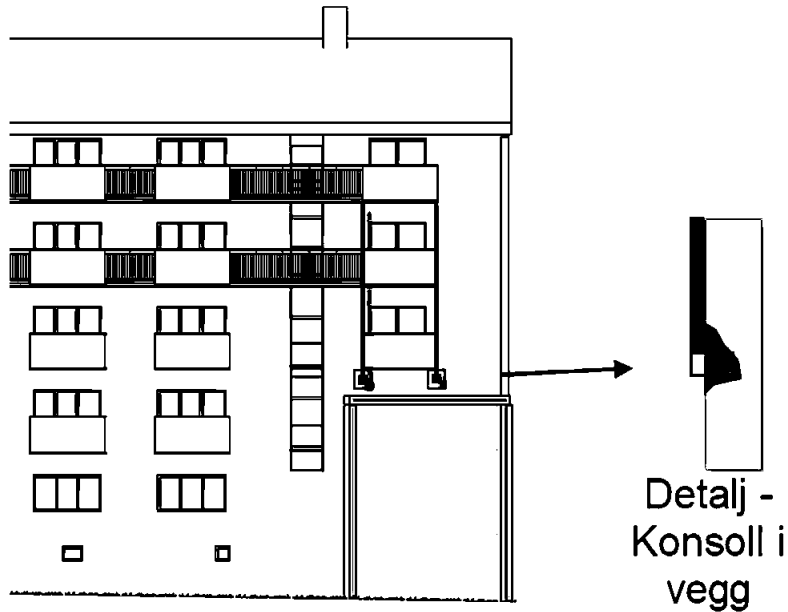
Det må lages en spesiell oppleggsløsning for søylene som treffer et eksisterende tilstøtende lavbygg, se figur 9. Den mest hensiktsmessige løsningen fremstår å være å etablere to konsoller i eksisterende teglvegg som opplegg for søylene i dette området. Dette innebærer at tegl må fjernes lokalt, og at det støpes konsoller integrert i yttervegg, se figur 10.

RIB forprosjekt

Oppdragsgiver: Torshovgata 15 AS

Oppdragsnr.: 52104148 Dokumentnr.: RIB-01

Norconsult



Figur 10 – Spesielløsning for innfesting av søyler over tilstøtende bygg

J01	2021-09-24	Forprosjekt	ToHar	RuKop	ToHar
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



5551 Torshovgata 15 AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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