



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 819 739
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 769 479	4 466 991
Sum inntekter		4 769 479	4 466 991
Kostnader			
Lønnskostnad		221 354	212 226
Annen driftskostnad		5 043 011	3 791 447
Sum kostnader		5 264 365	4 003 673
Driftsresultat		-494 886	463 317
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 434	51 776
Sum finansinntekter		57 434	51 776
Annen finanskostnad		325 330	214 974
Sum finanskostnader		325 330	214 974
Netto finans		-267 896	-163 198
Ordinært resultat før skattekostnad		-762 782	300 120
Ordinært resultat etter skattekostnad		-762 782	300 120
Årsresultat		-762 782	300 120
Totalresultat		-762 782	300 120
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-762 782	300 120
Sum overføringer og disponeringer		-762 782	300 120



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 503 000	3 503 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		3 503 001	3 503 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 503 001	3 503 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 070	
Andre fordringer		79 743	25 596
Sum fordringer		89 813	25 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 011	1 336 411
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 011	1 336 411
Sum omløpsmidler		1 222 823	1 362 007
SUM EIENDELER		4 725 825	4 865 009



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 801 975	7 039 193
Sum opptjent egenkapital		-7 801 975	-7 039 193
Sum egenkapital		-7 801 975	-7 039 193
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 209 793	11 541 808
Øvrig langsiktig gjeld		28 400	28 400
Sum annen langsiktig gjeld		11 238 193	11 570 208
Sum langsiktig gjeld		11 238 193	11 570 208
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 549	1 233
Leverandørgjeld		1 016 320	303 127
Annen kortsiktig gjeld		270 738	29 634
Sum kortsiktig gjeld		1 289 607	333 994
Sum gjeld		12 527 800	11 904 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 725 825	4 865 009



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442289

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 819 739
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 947 819 739
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 769 479	4 466 991
Sum inntekter		4 769 479	4 466 991
Kostnader			
Lønnskostnad		221 354	212 226
Annen driftskostnad		5 043 011	3 791 447
Sum kostnader		5 264 365	4 003 673
Driftsresultat		-494 886	463 317
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 434	51 776
Sum finansinntekter		57 434	51 776
Annen finanskostnad		325 330	214 974
Sum finanskostnader		325 330	214 974
Netto finans		-267 896	-163 198
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-762 782	300 120
Årsresultat		-762 782	300 120
Totalresultat		-762 782	300 120
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-762 782	300 120
Sum overføringer og disponeringer		-762 782	300 120



Organisasjonsnr: 947 819 739
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 503 000	3 503 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		3 503 001	3 503 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 503 001	3 503 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 070	
Andre fordringer		79 743	25 596
Sum fordringer		89 813	25 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 011	1 336 411
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 011	1 336 411
Sum omløpsmidler		1 222 823	1 362 007
SUM EIENDELER		4 725 825	4 865 009
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 801 975	7 039 193
Sum opptjent egenkapital	-7 801 975	-7 039 193
Sum egenkapital	-7 801 975	-7 039 193
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 209 793	11 541 808
Øvrig langsiktig gjeld	28 400	28 400
Sum annen langsiktig gjeld	11 238 193	11 570 208
Sum langsiktig gjeld	11 238 193	11 570 208
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 549	1 233
Leverandørgjeld	1 016 320	303 127
Annen kortsiktig gjeld	270 738	29 634
Sum kortsiktig gjeld	1 289 607	333 994
Sum gjeld	12 527 800	11 904 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 725 825	4 865 009



Organisasjonsnr: 947 819 739
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Brl Torshov Kvartal XI

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2023

Selskapsnummer: 1052





Velkommen til årsmøte i Brl Torshov Kvartal XI

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1052>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Informasjonsmøte i forbindelse med årsmøtet

Som tidligere år, legges det opp til et informasjonsmøte den første dagen av årsmøtet, **onsdag 10. mai kl. 18:00 i Storsalen i Torshov kirke (inngang fra Nordkappgata)**, slik at de innkomne sakene kan gjennomgås med eventuelle spørsmål. Det skal ikke avgis stemmer i informasjonsmøtet. Stemmene avgis digitalt via vibbo.no, eventuelt analogt via stemmeseddelskjema, som nevnt ovenfor. Analoge stemmesedler kan leveres i styrepostkassen på døra til styrerommet (trappen ned mellom Agathe Grøndahls gt. 8 og Per Kvibergs gt. 27 i bakgården).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om omgjøring av styrerom til overnattingsplass
7. Forslag om økning av priser på fellesarealer for salg til loft-/kjellerutbygginger



8. Forslag om å tillate salg av det innerste rommet i fellesvaskeriet, inkludert at kjøper bekoster de utbedringer som er nødvendig for å opprettholde dagens funksjon. salg av det innerste rommet i fellesvakeriet
9. Forslag om begrensning av private hagemøbler
10. Oppfølging av sak om kjellervinduer fra fjorårets årsmøte
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Torshov Kvartal XI



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrine Sie fra OBOS er møteleder i det digitale møtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sylvi Stenseng og Tord Christensen velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 1052 Årsrapport med regnskap og forslag - Vedlegg til årsmøtet.pdf



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat før mot egenkapital.

Årsrapport og regnskap finnes i vedlegg til innkallingen s. 1-20.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 203 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 203 000.

Sak 6

Forslag om omgjøring av styrerom til overnattingsplass

Forslag fremmet av:

Helle Aasand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fullstendig beskrivelse, med styrets innstilling finnes i vedlegg til innkallingen s. 22-23.



Forslag til vedtak

Styret setter i gang en prosess med søknad om bruksendring av styrerommet, med sikte på ombygging til overnattingsplass for gjester til beboerne. Hvis det gis tillatelse til tiltaket fra PBE, settes ombyggingen i gang. Styret fastsetter nærmere bestemmelser om leievilkår og annet. Rommet kan fortsatt brukes som styrerom, pauserom for håndverkere o.l., i tillegg til å være overnattingsrom.

Sak 7

Forslag om økning av priser på fellesarealer for salg til loft-/kjellerutbygginger

Forslag fremmet av:

Helle Aasand

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Fullstendig beskrivelse, med styrets innstilling og alternativt forslag, finnes i vedlegg til innkallingen s. 24-25.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om økning av priser på fellesarealer for salg til loft-/kjellerutbygginger
- Mot Forslag om økning av priser på fellesarealer for salg til loft-/kjellerutbygginger

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Andelseiers forslag: Prisen for fellesareal som selges til lofts- og kjellerutbygginger, øker til minst 40-50 prosent av faktisk kvadratmeterpris i Oslo, og deretter følger den SSBs boligpris-indeks. Prisøkningen trer i kraft 1. juli 2025, så de som allerede bor i gården, får mulighet til å kunne kjøpe til nåværende pris.

2. Styrets forslag: Prisene for fellesareal på loft økes til 10 000 kr per kvadratmeter som har takhøyde under sperrene på over 1,5 m. For kjellerareal foreslås det å øke prisen per kvadratmeter til 8 000 kr. Endringen trer i kraft 1. juli 2025 og øker årlig i tråd med SSBs boligprisindeks for brukte blokkleiligheter i Oslo.



Sak 8

Forslag om å tillate salg av det innerste rommet i fellesvaskeriet, inkludert at kjøper bekoster de utbedringer som er nødvendig for å opprettholde dagens funksjon. salg av det innerste rommet i fellesvaskeriet

Forslag fremmet av:

Emil Sigstad Moen og Ingrid Eknes

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fullstendig beskrivelse, med styrets innstilling og alternativt forslag finnes i vedlegg til innkallingen s. 26-27.

Forslag til vedtak

Tillate salg av det innerste rommet i fellesvaskeriet, inkludert at kjøper bekoster de utbedringer som er nødvendig for å opprettholde dagens funksjon.

Sak 9

Forslag om begrensning av private hagemøbler

Forslag fremmet av:

Katrin Espe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fullstendig beskrivelse, med styrets innstilling finnes i vedlegg til innkallingen s. 28.

Forslag til vedtak

Det nedfelles i Husordensreglene at private hagemøbler tas inn og settes i boder, når dagen er over.

Sak 10

Oppfølging av sak om kjellervinduer fra fjorårets årsmøte

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Fullstendig beskrivelse, med styrets innstilling finnes i vedlegg til innkallingen s. 29-41.

Forslag til vedtak

Helhetsplanen, som er godkjent av Byantikvaren, vedtas som gjeldende for borettslaget. Helhetsplanen innebærer at det tillates vindusutvidelser for kjellervinduer mot bakgård, og for kjellervinduer i lysgrav mot gate. Samtidig legges det føringer for hvordan nye vinduer skal se ut, slik at de blir en bedre kopi av de originale vinduene.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstilling finnes i på s. 47 i vedlegg til innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cecilie Fjeldberg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arndt von Schemde
- Ingar Johnsrud (kun for ett år)
- Katrin Espe

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanna Kaarina Louhelainen
- Jarle Vidme
- Tord Christensen

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Anne Wodstrup
- Anne Siri Ødegaard Ødegaard
- Jarle Enerud

Valg av 2 medlem velferdskomite Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som medlem velferdskomite:

- Elisabet Hagli Aars
- Sylvi Stenseng



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cecilie Fjelberg	Agathe Grøndahlsgate 12
Styremedlem	Espen Bagge-Lütken	Per Kvibergs Gate 27
Styremedlem	Ingrid J H Eknes	Lilleborggata 2
Styremedlem	Jochen Nils Schilling	Åsengata 9
Varamedlem	Tord Christensen	Agathe Grøndahls Gate 14
Varamedlem	Kristin Sve	Åsengata 13
Varamedlem	Hein Jarle Wodstrup	Åsengata 9

Hedvig Elisabeth Øberg ble valgt på årsmøtet 2021, men har trukket seg fra styret i 2022.

Valgkomiteen

Lilli Theres E Bay	Åsengata 15
Jarle Enerud	Åsengata 9

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post torshovkvartal11@styrerommet.no. Se borettslagets hjemmeside på Vibbo for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

Facebook

Til orientering nevnes at beboere i Torshov kvartal XI har en egen Facebook-side. Denne heter Brl Torshov Kvartal XI. Dette er en lukket side, hvor man kan dele informasjon og meninger om det som skjer i gården. Her kan man bytte og låne, informere og spørre om råd. Facebook-siden styres ikke av styret, men av beboere i gården. Spørsmål til styret skal derfor heller ikke rettes til Facebook-siden, men til styremailen (torshovkvartal11@styrerommet.no), ev. på Vibbo.

Generelle opplysninger om Brl Torshov Kvartal XI

Borettslaget består av 91 andelsleiligheter.

Brl Torshov Kvartal XI er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947819739, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune, med følgende adresser:

- Per Kvibergsgt. 27
- Per Kvibergsgt. 29
- Agathe Grøndahlsgt. 8
- Agathe Grøndahlsgt. 10
- Agathe Grøndahlsgt. 12



- Agathe Grøndahlsgt. 14
- Åsengata 9
- Åsengata 11
- Åsengata 13
- Åsengata 15
- Lilleborggt. 2
- Lilleborggt. 4
- Lilleborggt. 6

Gårdsnummer 224 og 114, 115, 117, 271, 273, 275 , 34, 36, 38, 4, 40, 5, 6 og 7.

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

Brl Torshov Kvartal XI har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er EY.



Styrets arbeid

1. Styremøter

Det har blitt gjennomført 12 styremøter i styreperioden.

2. Salg

2.1 Overtagelser

Det har vært syv overtagelser i styreperioden.

2.2 Salg av fellesareal

Det er blitt solgt ett loftsareal til andelseiere for utbygging i denne perioden (Åsengata 9). I fjorårets innkalling til generalforsamling ble begge loftene i Åsengata 9 oppført som solgt, fordi salgene så ut til å bli gjennomført før generalforsamlingen. Salgene ble imidlertid utsatt pga. at det ble oppdaget ekte hussopp som måtte saneres. Det ene loftsarealet er solgt i innværende styreperiode, mens det andre loftsarealet i Åsengata 9 ennå ikke er solgt.

3. HMS (helse, miljø og sikkerhet)

3.1 Generelt

Styret har rutiner for HMS-arbeidet. Hensikten er å sikre et systematisk HMS-arbeid, gjennom gode og sikre arbeidsvaner og klare ansvarsforhold. Styret vurderer oppfølgingen av HMS-arbeidet som tilfredsstillende.

3.2 Utbytting av brannslukningsapparater

Brannslukningsapparatene i alle leiligheter ble byttet ut høsten 2022. Apparatene er brukte apparater som har hatt «C-service». Det betyr at de er godkjente og skal ha 5-årskontroll i 2027 på lik linje med et nytt apparat. De vil imidlertid ikke få en ny C-service etter nye 5 år, så i 2032 må de kasseres.

4. Vedlikehold

Vedlikeholdsplanen fra 2022 synliggjør at vi har noen store rehabiliteringsprosjekter foran oss. Dette gjelder særlig omteking av taket (anbefalt utført i 2030, estimert pris: 26,7 mill. kr), men også fasader Rehabilitering (bør gjøres i 2027, estimert pris: 2,35 mill. kr) og utskiftning av vinduer og dører (anbefalt utført i 2035, estimert pris: 9,2 mill. kr). Dette er tiltak vi må planlegge finansiering og prioritering av allerede i dag. Styret fikk lagd en likviditetsanalyse fra OBOS-banken i fjor vår, for å få oversikt over forventet utvikling i felleskostnadene. På bakgrunn av analysen besluttet styret i april 2022 å følge en plan som innebærer at felleskostnadene/husleien økes med 5 prosent hvert år t.o.m. 2030 – og 3 prosent etter det. Allerede ved første husleieøkning 1. januar 2023 måtte vi øke husleien med ytterligere 3 prosent (totalt 8 prosent) på grunn av den uvanlig høye prisstigningen i 2022. Styret vil få lagd en ny likviditetsanalyse i år, som er justert både ift. dagens prisstigning og ift. flere større utgifter som har påløpt som vi ikke var klar over da vi fikk lagd forrige analyse (se punkt 4.2 (tak) og 4.3 (drenering) nedenfor).

4.2 Tak

4.2.1 Generell tilstand og status

Styret fikk i 2016/2017 utarbeidet en tilstandsrapport for hele taket i gården. Rapporten ble utarbeidet av Brodin AS Blikkenslagermestere. Av rapporten fremgikk det at selve taket med takstein var i ok stand, og det samme var underlagspapp, lekter og sløyfer, samt

takrenner, nedløp, piper, pipebeslag og de fleste soilhattene. Det ble påpekt en del skader i rapporten, men disse har alle blitt utbedret i løpet av perioden 2017-2022.

Vi fikk Brodin til å befare taket vårt igjen høsten 2022, for å få en oppdatert tilstandsvurdering etter den forrige rapporten fra 2016/2017. Ved befaringen fant Brodin ingen skader, utover at taket generelt er gammelt og modent for renovasjon (som er planlagt i 2030, i tråd med vedlikeholdsplanen fra 2022).

4.2.2 Råtesoppskade i Åsengata 9

Høsten 2021 ble det oppdaget en større råtesoppskade på loftet i Åsengata 9, hvor noe av skaden var forårsaket av ekte hussopp (se nærmere om dette i fjorårets innkalling). Ekte hussopp utbedres ved omfattende bygningstekniske inngrep og kjemikaliebehandling. Kostnadene for utbedringen skal belastes borettslaget, jf. retningslinjene for loftsutbygging mv. punkt 11. Så langt har utbedringen kostet borettslaget ca. 500 000 kr. Det gjenstår fortsatt en del arbeid, som hovedsakelig må gjøres fra utsiden, dvs. med oppstilling av stillas mot indre gård. I praksis innebærer utbedringen av råtesoppskaden fra utsiden av taket, at deler av taket over Åsengata 9 blir lagt om nå. Denne jobben tar Brodin. Det er vanskelig å anslå nøyaktig, men det kan antas at utbedringen av råtesoppskaden vil utgjøre ca. 40 prosent av totalkostnaden for å legge om hele taket. Dette har aktualisert spørsmålet om borettslaget skal legge om hele taket over Åsengata 9 nå, i forbindelse med loftsutbyggingene, istedenfor å bare ta råtesopp-utbedringen, og vente med å legge om den resterende delen av taket over Åsengata 9 til 2030. Det vises til det følgende punktet.

4.2.3 Omteking av taket over Åsengata 9

Det vises til foregående punkt. Andelseierne som skal bygge ut loftene i Åsengata 9, har spurt styret om borettslaget er villig til å legge om hele taket over Åsengata 9 i forbindelse med utbygging av loftsleilighetene. De har i den forbindelse tilbudt seg å betale for alt stillas mot ytre fasade. I tillegg sparer borettslaget utgifter til oppsetting av stillas mot indre gård, siden dette uansett må gjøres ifm. soppsaneringen (se punkt 4.2.2 ovenfor). Innsparingen for borettslaget utgjør totalt ca. 200 000 kr. Å tekke om taket vil koste borettslaget omtrent 1 mill. kr totalt. Dette er en utgift vi da får redusert tilsvarende når taket skal tas i 2030 – det innebærer altså bare en fremskynding av utgiften. Deler av taket (som utgjør anslagsvis 40 prosent av totalutgiften) må uansett tas nå pga. råtesoppskaden, så det er i realiteten bare ca. 60 prosent av utgiften som fremskyndes. Andelseierne har tilbudt seg å legge ut for arbeidet, og at borettslaget kan betale ned så raskt likviditeten tillater det og senest innen 12 måneder. Styret vurderer at borettslaget kan håndtere denne utgiften i løpet av den neste 12-månedersperioden, selv om vi har dårlig likviditet. Hvis det blir behov for et kortvarig lån, kan vi ta opp det. Vi anser at fordelene ved innsparingene på 200 000 kr veier opp for at vi får noe dårligere likviditet enn ellers. Styret har derfor akseptert tilbudet fra utbyggerne. Taket over Åsengata 9 vil derfor bli tekket om allerede i inneværende år.

4.3 Drenering i bakgården

I 2022 oppsto det et synkehull i bakgården mellom Agathe Grøndahls gt. 8 og Per Kvibergs gt. 27. Styret tilkalte NRCGravco for å utbedre problemet. Flere av kummene i bakgården hadde kollapset, og måtte byttes. Det ble foretatt omfattende utbedringer av rør, kummer og gatesluk i bakgården. Arbeidet beløp seg til totalt 730 000 kr.

4.4 Nye maskiner i fellesvaskeriet

Vaskemaskinen og tørketrommelen i fellesvaskeriet er gamle, og må skiftes ut. Styret har gått til innkjøp av nye maskiner, som vil bli montert i løpet av våren 2023. Det vil også bli innført en betalingsløsning med de nye maskinene.

4.5 Tett pipe i Agathe Grøndahls gt. 14

Andelseierne i Agathe Grøndahls gate har vært særlig plaget av tilbakeslag av røyk og problemer med trekken i pipen når de har fyrst denne vinteren. Styret tilkalte Piperep AS for å ta en befaring av pipen i mars 2023. Det viste seg at den øvre delen av pipeløpet er helt tettet igjen av grus, stein og betong (i tillegg til en død fugl, som nå er fjernet). Styret prøver å finne ut om dette er en feil som skriver seg fra piperehabiliteringen i 2013 eller om det har oppstått senere. Per i dag vet vi ikke om det er grunnlag for å ta dette som en reklamasjonssak overfor utføreren fra 2013 (Pewi), eller om det ikke har noen sammenheng med jobben de gjorde. Beboerne i oppgangen har fyringsforbud inntil vi får åpnet pipen igjen.

4.6 Maling av trappeoppganger

Maling av vegger, dørkarmer, dører, postkasser etc. i Agathe Grøndahls gt. 8, Per Kvibergs gt. 27 og 29, Åsengata 13 og Lilleborggata 4 skulle etter planen skje i 2022, men måtte utsettes av budsjettmessige grunner. Det tas sikte på å male disse i 2023. (Veggene mv. i de øvrige trappeoppgangene ble malt i 2017 og 2018.)

Maling av gulv og trapper i trappeoppgangene er ferdigstilt (sluttført i 2021).

4.7 Utskifting av sprukne ruter

Et større antall vindusruter i borettslaget har sprukket siden 2013. Styret sørger for utskifting av rutene i «bolker», dvs. at vi samler opp et visst antall om gangen før vi tilkaller glassmester. Utskiftningen bekostes av borettslaget. Glassmesteren vi benytter (Altiglass), har uttalt at vi må forvente at rutene vil fortsette å sprekke.

De siste årene har omfanget av sprukne ruter ligget på et «moderat» nivå (fra 4 ruter i 2016 til 21 ruter i 2021). Vinteren 2022 sprakk det 14 ruter.

4.8 Montering av sprosser som har falt av

Mange av srossene på vinduene våre har falt av i løpet av årene. Styret bestilte derfor nye sprosser i 2020. Disse ble montert på vinduene på ytre fasade sommeren 2022. Vi måtte bestille opp ekstra sprosser for å ha nok til vinduene på indre fasade. Det tas sikte på å få montert disse i løpet av sommeren 2023.

4.9 Soilrør

Det vises til tidligere års rapporter om soilrør. Styret har ennå ikke mottatt tilfredsstillende FDV-dokumentasjon (videofilmer av rørene) fra TT-teknikk. Vi holder derfor fortsatt tilbake ca. 230 000 kr av sluttbeløpet til TT-teknikk, og vi har ennå ikke avholdt overtakelsesforretning med dem.

4.10 Dugnad

Det er gjennomført to dugnader i 2022. Vårdugnaden ble holdt onsdag 20. og torsdag 21. april, og høstdugnaden ble avholdt lørdag 22. og søndag 23. oktober. Målet med dugnad er både klargjøring av bakgård til sommer og rydding (mest av fellesarealer ifm. brannsikkerhet). Med en god innsats på dugnadene kan vi redusere litt av



felleskostnadene. I tillegg er det et sosialt aspekt i dugnadene; en hyggelig anledning til å bli kjent med hverandre.

5. Annet

5.1 Dyrehold

I styreperioden er det innvilget to søknader om dyrehold (hunder), hvorav én gjelder «deltidshund» (tidvis pass).

5.2 Utarbeiding av helhetsplan for utvidelse av kjellervinduer

Styret har fått utarbeidet en helhetsplan for utvidelser av kjellervinduer, i tråd med vedtaket fra generalforsamlingen i mai 2022 (sak 9). Det ble gjennomført befaring med Byantikvaren 28. februar 2023, samt møter i postmottaket 23. og 27. mars 2023. I møtet 23. mars 2023 fikk styret tilbakemelding om at kravene for vindusutførelsen måtte være mer presise og i henhold til Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier. Den 27. mars 2023 ble helhetsplanen godkjent hos Byantikvaren for bruk i generalforsamlingen, med forbehold om at noen formelle elementer, slik som overskrifter, adresser og bildetekst, blir lagt inn og ettersendt til Byantikvaren. Det vises til sak **10** nedenfor (forslaget om vindusutvidelser).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn forutsatt i budsjett, det skyldes hovedsakelig at det ikke er budsjettert med innkrevd eiendomsskatt.

Driftskostnadene er høyere enn forutsatt. Kostnader til større vedlikeholdsarbeider var høyere enn forutsatt. Overskridelsene skyldtes først og fremst dreneringen av bakgården, som ble langt dyrere enn antatt pga. store utbedringsbehov, og soppsaneringen på loftet i Åsengata 9, se hhv. punkt 4.3 og 4.2.2 under «Styrets arbeid» ovenfor. Videre var kostnader til skadedyrkontroll ikke budsjettert.

Finanskostnader er noe høyere enn forutsatt i budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot konto for egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Det er budsjettert med en positiv endring i 2023, slik at disponible midler økes til kr. 267 217.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Driftsinntekter

Borettslagets driftsinntekter består hovedsakelig av innkrevde felleskostnader (4 960 000 kr). I tillegg er inntekter fra salg av loftsareal (540 000 kr) og innkrevd eiendomsskatt (125 000 kr) ført opp under posten «Andre inntekter» (totalt 665 000 kr).

Styrehonorar

Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 203 000. Det vises til vedtak 4 A fra generalforsamling 24. april 2018:

«Før hver generalforsamling foreslår styret en økning av styrehonoraret i tråd med den generelle økningen i lønn for samfunnet. Tall hentes fra SSB.»

SSB melder at den gjennomsnittlige månedslønnen økte med 4,6 prosent fra november 2021 til november 2022.¹ Med utgangspunkt i fjorårets honorar på kr 194 000, innebærer dette at styrets forslag for 2023 settes til kr 203 000 (kr 194 000 x 1,046 = kr 202 924).

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 400 000 til vedlikehold, som blant annet omfatter:

- Omlegging av tak over Åsengata 9 (totalt 1 mill. kr; det budsjetteres med 600 000 kr i 2023 og 400 000 kr i 2024)
- Maling av tak og vegger i de fem resterende oppgangene (200 000 kr). (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4)
- Kjøp av ny vaskemaskin og tørketrommel (135 000 kr)
- Reparasjon av tett pipe i AG14 (70 000 kr)
- Utbedring av mangelfull isolasjon på rør i kjeller (25 000 kr)

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser (er budsjettert med 125 000 kr, som kreves inn igjen av andelseierne og dermed også er oppført som inntekt under posten «Andre inntekter»).

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

¹ <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/lonn-og-arbeidskraftkostnader/statistikk/lonn>



Lån

Brl Torshov Kvartal XI har lån i OBOS Boligkreditt AS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023, og i tillegg at trappevask er justert.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kvartal XI

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kvartal XI som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Vedlegg 1

1052 Årsrapport med regnskap og forslag - Vedlegg til årsmøtet.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 00MV6-ZAEVC-HG88P-84XWB-K1OEP-5H1UY



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 17. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 00MV6-2AEVC-HG88P-84XWB-K1OEP-5HTU1



PENNEO

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

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

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 62.181.xxx.xxx

2023-04-17 11:02:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 00MV6-2AEVC-HG88P-84XWB-K1OEP-5HTUY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet med Penneo validator: <https://penneo.com/validator>

2023-04-17 Rapport med Regnskap og forslag - Vedlegg 1 - Årsregnskapet.pdf



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 028 014	1 090 468	1 028 014	-66 783
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-762 782	300 120	488 346	624 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -332 015	-362 574	-363 000	-290 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 094 797	-62 454	125 346	323 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21 -66 784	1 028 013	1 153 360	267 217

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 222 823	1 362 007
Kortsiktig gjeld	-1 289 607	-333 994
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21 -66 784	1 028 013



BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI ORG.NR. 947 819 739, KUNDENR. 1052

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 739 241	4 336 552	4 601 000	4 960 000
Innbetalinger		0	7 625	0	0
Andre inntekter	3	30 238	122 814	0	665 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 769 479	4 466 991	4 601 000	5 625 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 354	-26 226	-27 354	-29 000
Styrehonorar	5	-194 000	-186 000	-194 000	-203 000
Revisjonshonorar	6	-7 998	-8 025	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-170 545	-165 255	-170 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-67 023	-20 167	-20 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-2 169 628	-1 256 321	-1 100 000	-1 400 000
Forsikringer		-440 062	-391 867	-438 000	-518 000
Festeavgift		-190 990	-157 704	-191 000	-191 000
Kommunale avgifter	9	-898 691	-824 488	-755 800	-985 000
Energi/fyring		-97 557	-80 010	-80 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 643	-275 448	-286 000	-288 000
Andre driftskostnader	10	-714 874	-612 163	-620 000	-601 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 264 365	-4 003 673	-3 890 654	-4 571 000
DRIFTSRESULTAT		-494 886	463 317	710 346	1 054 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 434	51 776	0	3 000
Finanskostnader	12	-325 330	-214 974	-222 000	-433 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-267 896	-163 198	-222 000	-430 000
ÅRSRESULTAT		-762 782	300 120	488 346	624 000
Overføringer:					
Udekket tap		-762 782	0		
Reduksjon udekket tap		0	300 120		



**BORETTLAGET TORSHOV KVARTAL XI
ORG.NR. 947 819 739, KUNDENR. 1052**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 503 000	3 503 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		3 503 001	3 503 001
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 271	244
Kundefordringer		10 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		23 849	25 352
Andre kortsiktige fordringer	15	33 622	0
Driftskonto OBOS-banken		17 131	229 793
Sparekonto OBOS-banken		1 115 880	1 106 618
SUM OMLØPSMIDLER		1 222 823	1 362 007
SUM EIENDELER		4 725 825	4 865 009



16

Brl Torshov Kvartal XI

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-7 801 975	-7 039 193
SUM EGENKAPITAL		-7 801 975	-7 039 193
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 209 793	11 541 808
Borettsinnskudd	18	28 400	28 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 238 193	11 570 208
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 285	29 634
Leverandørgjeld		1 016 320	303 127
Påløpte renter		2 549	1 233
Annen kortsiktig gjeld	19	232 453	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 289 607	333 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 725 825	4 865 009
Pantstillelse	20	13 228 400	13 228 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.3.2023

Styret i Borettslaget Torshov Kvartal XI

Cecilie Fjelberg /s/

Espen Bagge-IÛtken /s/ Ingrid J H Eknes /s/

Jochen Nils Schilling /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 187 861
Internett	286 104
Trappevask	141 960
Eiendomsskatt	123 316
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 739 241

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	900
Refusjon skadeutlegg	29 338
SUM ANDRE INNETEKTER	30 238

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

Arbeidsgiveravgift	-27 354
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 354

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 194 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 998.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 375
OBOS Prosjekt AS	-40 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 648
SUM KONSULENTHONORAR	-67 023

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-835 371
Drift/vedlikehold VVS	-1 063 218
Drift/vedlikehold elektro	-22 307
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 402
Drift/vedlikehold brannsikring	-112 194
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 229
Kostnader dugnader	-11 908
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 169 628

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-123 371
Vann- og avløpsavgift	-541 325
Feieavgift	-19 879
Renovasjonsavgift	-214 116
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-898 691

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

Container	-26 638
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-109 312
Driftsmateriell	-21 754
Vaktmestertjenester	-299 761
Renhold ved firmaer	-206 638
Andre fremmede tjenester	-6 834
Trykksaker	-4 278
Andre kontorkostnader	-54
Porto	-1 840
Bank- og kortgebyr	-3 820
Velferdskostnader	-33 945
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-714 874

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	771
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 262
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 122
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 279
SUM FINANSINTEKTER	57 434

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-324 908
Andre rentekostnader	-422
SUM FINANSKOSTNADER	-325 330

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	3 503 000
SUM BYGNINGER	3 503 000

Tomten er festet 01.11.1951 i 70 år.

Gnr.224/bnr.4 M. flere

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



20

Brl Torshov Kvartal XI

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Barnevognskjul		
Kostpris	31 125	
Avskrevet tidligere	-31 124	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

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

Utlegg skadesaker (utbetalt i 2023)		29 338
Viderefakturering		4 284
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		33 622

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 selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2016	-13 091 421	
Nedbetalt tidligere	1 549 614	
Nedbetalt i år	332 015	
		-11 209 793
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 209 793

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1998		-28 400
SUM BORETTSINNSKUDD		-28 400

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

Tilbakeholdt faktura fra TT-Teknikk	-232 453
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-232 453

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	28 400
Pantelån	11 209 793
TOTALT	11 238 193

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

Bygninger	3 503 000
TOTALT	3 503 000

AKSJEKAPITAL**NOTE: 21****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



INNKOMNE FORSLAG

6. OMGJØRING AV STYREROMMET TIL OVERNATTINGSPLASS

Forslagsstiller: Helle Aasand

Flertallskrav: 50 %

Jeg foreslår at styrerommet gjøres om til overnattingsplass som beboere kan leie for sine gjester ved behov. Rommet har egen inngang og toalett, og er veldig godt egnet til formålet.

Frankrikegården har trafoen der de har selskapslokale og overnattingsmulighet, og kv XVI i Lilleborggata 5 har også det.

Det kan bli trangt med overnattingsbesøk, enten man har en ettroms eller stor leilighet, og jeg mener vi har behov for et slikt ekstra rom, som kan leies på døgn-basis.

Per i dag er styrerommet innredet med en pult, noen skap med div. styre-dokumenter, og et bord med stoler.

Disse skapene kan enten låses, eller flyttes til snekkerbua der fibernett-sentralen står.

Jeg anslår en kostnad på ca. 100-150 000 kr for å gjøre om styrerommet til hybel. Da tenker jeg at vi får vaktmester eller håndverkere til å utføre mesteparten av arbeidet. (Sannsynligvis kan det gjøres betraktelig mye billigere.) Felles-hybelen kan finansieres av inntekter for salg av fellesarealer ifb kjeller/loft-utbygging.

Det som trenger å gjøres/kjøpes er:

- Male tak og vegger
- Sette inn nytt toalett om nødvendig (toalettet har ikke vært brukt på årevis, og trenger kanskje fornyelse.)
- Legge klikk-parkett eller annen rimelig gulv-løsning, gjerne med enkle varmekabelmattaer under.
- Kjøpe inn sovesofa, uttrekkbar sofa/seng, eller 1 1/2 køyeseng og madrasser.
- Kjøpe bord med nedfellbare lemmer og stoler som kan stables, slik at styret fortsatt kan bruke rommet til styremøter.
- Kjøpe lamper, puter og litt annet stæsj som gjør det hyggelig.
- Dyrer og puter. Beboer som leier står selv for sengetøy til sine gjester.

Når det gjelder selve bookingen av rommet når det står klart, kan vi sikkert få kopi av en av de andre gårdenes webside-oppsett med booking-kalender, eller få en datakyndig beboer til å lage for oss.

Betaling kan skje med vipps, (de andre gårdene tar ca. 150 kr per natt) og egen nøkkel bestilles og kjøpes av beboere, slik de gjør i Frankrikegården, eller med abonnement på nøkkel oppbevaringsløsning hos 7-eleven eller nøkkelkode-boks i f.eks. vaskekjelleren, der alle beboere har nøkkel til å komme inn.

Jeg kan ta på meg organiseringen av istandsettelsen.



Forslag til vedtak

Styret setter i gang en prosess med søknad om bruksendring av styrerommet, med sikte på ombygging til overnattingsplass for gjester til beboerne. Hvis det gis tillatelse til tiltaket fra PBE, settes ombyggingen i gang. Styret fastsetter nærmere bestemmelser om leievilkår og annet. Rommet kan fortsatt brukes som styrerom, pauserom for håndverkere o.l., i tillegg til å være overnattingsrom.

STYRETS INNSTILLING TIL SAK 6

Styret ser at forslaget vil innebære et gode for andelseiere, som gir mulighet for overnattingsbesøk selv om de fleste leilighetene ikke har et gjesterom. Forutsatt at rommet fortsatt kan brukes som styrerom og pauserom for håndverkere, vil forslaget heller ikke gå på bekostning av disse behovene.

Det følger noen utgifter med forslaget. Hvis rommet skal tas i bruk som overnattingsrom, må det søkes om bruksendring til «rom for varig opphold» hos Plan- og bygningsetaten (PBE). Rommet oppfyller ikke kravene til «rom for varig opphold», så det forutsetter at PBE dispenserer fra noen av disse kravene. Det er noe usikkert om de vil gjøre det. Det vil anslagsvis koste omtrent 25 000 kr (ekskl. mva.) å få en arkitekt til å søke om bruksendring, i tillegg til søknadsgebyret hos PBE. Hvis PBE krever at det utarbeides brannkonsept, blir det omtrent 30 000 kr i tillegg (det er p.t. uklart om det kreves brannkonsept). Når man legger til prisanslaget for selve utbyggingen, vil totalen komme på ca. 200 000-250 000 kr. Utgiften er ikke større enn at borettslaget kan bære den, hvis generalforsamlingen ønsker at forslaget skal gjennomføres. Vi har imidlertid dårlig likviditet nå, så det er mulig prosjektet må (del)finansieres med et mindre/kortvarig lån (vi vet ikke når det vil bli solgt lofts-/kjellerarealer, så vi kan ikke basere oss på å finansiere ombyggingen med dette).

Styret tar ikke stilling i saken, men lar vurderingen være opp til andelseierne på generalforsamlingen.

Vi nevner for øvrig at andelseiere har mulighet til å leie overnattingsrommet i nabogården vår (Kvartal XVI), i Lilleborggata 5.

7. ØKNING AV PRISEN PÅ FELLESAREALER FOR SALG TIL LOFT-/KJELLER-UTBYGGINGER

Forslagsstiller: Helle Aasand
Flertallskrav: 50%

Siden 1991, da det ble åpnet for salg av fellesarealer for utbygging av leiligheter i gården vår, har prisen per kvadrat kun økt med konsumprisindeksen, mens boligprisene i Oslo har steget enormt. Det betyr at det er svært gunstig å kjøpe fellesarealer for de som har kjeller eller loft under/over leiligheten sin, og bygge ut til en ekstremt rimelig penge.

Muligheten for å kunne bygge ut, og bli boende over lenger tid, er bra. Men det at det er den reneste lottogevinsten, at enkelte har ubebygd loft eller kjeller under/over akkurat sin leilighet, er ikke spesielt gunstig for felleskapet, så lenge prisen disse arealene selges for er så lav.

Det koster per i dag i snitt ca. 100 000 kr per kvadrat i Oslo. I gården vår får man kjøpe kjeller for 2 370 kr per kvadratmeter og loft for 4 740 kr per kvadratmeter. I tillegg er leieprisen per kvadratmeter bare 70% av kvadratmeterleien for opprinnelig leilighet på disse kvadratmeterne, og loftsleilighetene får ytterligere null husleie på alt som har så lav takhøyde at det ikke regnes som bruksareal.

Samtidig stiger fellesutgiftene kraftig, og styret har varslet en stor økning på disse hvert år framover, for å kunne finansiere fremtidig vedlikehold av gården. Alle monner drar, og økt pris på fellesarealene vil komme alle til gode.

Jeg foreslår at kvadratmeterprisen for fellesarealer økes kraftig, slik at det står i stil til dagens faktiske pris per kvadratmeter bolig i Oslo. Slik det er i dag, er det en gavepakke til enkelte, som er så heldige å ha utbyggingsmulighet, samtidig som det er store ulemper for alle andre for eksempel ved belastningen av støy under utbygging og at alle får mindre boder.

Jeg foreslår en frist på to år for de som allerede bor i gården, til å kunne kjøpe til nåværende pris, og at prisen deretter stiger til minst 40-50 prosent av faktisk kvadratmeterpris i Oslo, og deretter følger SSBs boligpris-indeks.

Det bør være mulig å bygge ut, men uten større gevinst enn at man får større leilighet til samme totalpris, som om man kjøpte den ferdig utbygd. Dermed vil det også være et initiativ til å bygge ut for faktisk å bli boende pga. større leilighet, ikke en måte å berike seg på ved eventuelt salg. Jeg tror ikke folk gjør det, men slik det er nå, er det svært gunstig å bygge ut og deretter selge, for en investor.

En prisøkning vil gagne alle i borettslaget. Beholder vi prisene vi nå har, fortsetter vi lotteriet, der enkelte får en gavepakke av felleskapet, for å bo i den rette leiligheten, samtidig som felleskapet må betale økte fellesutgifter.

Forslag til vedtak

Prisen for fellesareal som selges til lofts- og kjellerutbygginger, øker til minst 40-50 prosent av faktisk kvadratmeterpris i Oslo, og deretter følger den SSBs boligpris-indeks.

Prisøkningen trer i kraft 1. juli 2025, så de som allerede bor i gården, får mulighet til å kunne kjøpe til nåværende pris.



STYRETS INNSTILLING TIL SAK 7

Styret anerkjenner at prisen på råloft og -kjeller er spesielt lav i gården vår. Et byks opp til rundt 40 000 kr per kvadratmeter anser vi likevel som en for stor økning. Styret anbefaler å stemme mot forslaget, men foreslår et annet alternativ dersom andelseierne mener at prisen bør øke mer enn den gjør årlig. Det vises til forslag fra Helle Aasand (Styrets forslag til økning av prisen på fellesarealer for salg til loft-/kjellerutbygginger).

STYRETS FORSLAG TIL ØKNING AV PRISEN PÅ FELLESAREALER FOR SALG TIL LOFT-/KJELLERUTBYGGINGER I SAK 7.

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: 50%

Ved gjennomgang av prisene for fellesarealer i gårdene rundt Torshovparken, finner styret at det er svært store variasjoner. For loftsleiligheter strekker spennet seg mellom 8 530 kr og 20 000 kr per kvadratmeter. Styret mener det vil være en tilstrekkelig økning å doble og runde opp den nåværende prisen for loftsareal, og prise kjellerareal 2000 kr under dette.

Endringen vil tre i kraft 1. juli 2025, og prisen vil øke i tråd med boligprisindeksen.

Forslag til vedtak

Prisene for fellesareal på loft økes til 10 000 kr per kvadratmeter som har takhøyde under sperrene på over 1,5 m. For kjellerareal foreslås det å øke prisen per kvadratmeter til 8 000 kr. Endringen trer i kraft 1. juli 2025 og øker årlig i tråd med SSBs boligprisindeks for brukte blokkleiligheter i Oslo.

8. TILLATE SALG AV DET INNERSTE ROMMET I FELLESVASKERIET

Forslagsstiller: Emil Sigstad Moen og Ingrid Eknes

Flertallskrav: 67 %

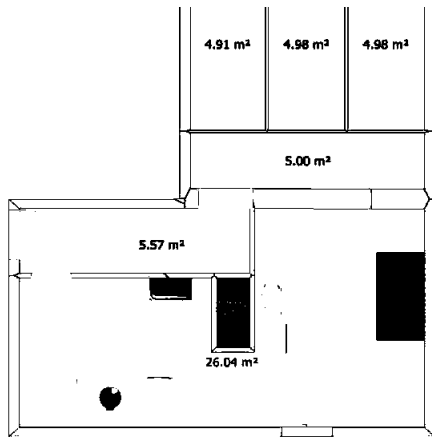
Til alle beboere i borettslaget,

Vi ønsker å presentere forslaget om å tillate salg av det innerste rommet i vaskekjelleren på nytt. Dette forslaget ble nesten vedtatt i fjor. Det var ingen motstridende argumenter som kom opp i diskusjonen på årsmøtet eller i den digitale avstemningen. Vi forstår at forslaget ikke vil gi borettslaget store fordeler utover en liten sum ved salget. Likevel, vi håper at mange nok vil stemme for forslaget, da det ikke vil medføre noen særlige ulemper.

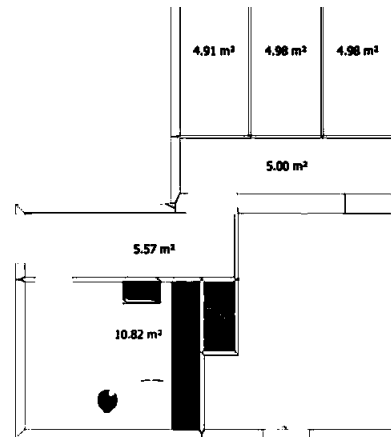
Hensikten med forslaget er å frigjøre areal i Lilleborggata 2 og muliggjøre en kjellerutbygging, i tråd med borettslagets «Retningslinjer for utbygging av loft/kjeller, sammenslåing av leiligheter og andre bygningsmessige endringer». I punkt én av retningslinjene står det at «Borettslaget ønsker å legge til rette for at flest mulig av borettslagets beboere skal kunne bygge ut kjeller/loft.». Videre står det i punkt fire at areal med felles fasiliteter ikke skal selges «uten at annen tilfredsstillende løsning til erstatning av disse fellesarealene finnes». Vi mener at salg av det innerste rommet i vaskekjelleren vil tilfredsstillende disse kravene.

Vaskerommet består av to rom med en samlet størrelse på omtrent 26 kvadratmeter og opprettholder en tilstrekkelig standard (se figur 1). Det første rommet inneholder en vaskemaskin, en tørketrommel, en industritrommel og en utslagsvask, mens det innerste rommet inneholder en ødelagt tørketrommel, en elektrisk rulle (hvor det er uvisst om den fungerer) og en brettebenk. Vaskerommet blir flittig brukt av mange av beboerne i gården, og det er derfor av stor betydning å opprettholde denne funksjonen.

Det innerste rommet i vaskekjelleren er ikke like hyppig i bruk som det første rommet, og det er hovedsaklig brettebenken som benyttes. Vi foreslår derfor å flytte brettebenken til det første rommet, nærmere maskinene (se figur 2). Ingen av maskinene vil trenge å flyttes på, men det er mulig at utslagsvasken blir flyttet for å optimalisere plassbruken. I tillegg kreves det elektrisk og rørteknisk arbeid som må utføres av godkjente fagfolk, hvilket innebærer kostnader som selvfølgelig dekkes av kjøper.



Figur 1: Nåværende planløsning



Figur 2: Forslag til ny planløsning

Vi er overbevist om at denne løsningen vil være tilfredsstillende, samt at den ikke vil påføre særlige ulemper for beboere. Vi håper virkelig at borettslaget gir oss mulighet til å gjennomføre dette kjøpet, slik at vi kan skape et trivelig hjem i gården, der vi kan bo i mange år.

Forslag til vedtak

Tillate salg av det innerste rommet i fellesvaskeriet, inkludert at kjøper bekoster de utbedringer som er nødvendig for å opprettholde dagens funksjon.

STYRETS INNSTILLING TIL SAK 8

Styret tar ikke stilling til saken, men overlater til andelseierne på generalforsamlingen å vurdere om rommet bør selges. Vi nevner at det generelt er begrenset med ledig fellesareal i borettslaget, og at dette kan tale for å beholde de fellesrommene som gjenstår. På den annen side, har dette rommet så langt aldri blitt brukt til noe annet enn vaskerom (som f.eks. oppbevaring av redskaper og utstyr til håndverkere som utfører arbeid for borettslaget). Hvis andelseierne på generalforsamlingen synes det er i orden å få et mindre vaskerom, ser vi derfor ingen vektige motargumenter mot salg av arealet.



9. BEGRENSNING AV PRIVATE HAGEMØBLER

Forslagsstiller: Katrin Espe

Flertallskrav: 50 %

Det er en tendens der beboere lager sitt eget private uteområde med egne hagemøbler der det føles unaturlig å sette seg for andre. Dette er også i tillegg uestetisk. Mitt forslag er at private hagemøbler begrenses og tas inn og settes i boder når dagen er over. Gårdens områder er for alle.

Forslag til vedtak:

Det nedfelles i Husordensreglene at private hagemøbler tas inn og settes i boder når dagen er over.

STYRETS INNSTILLING TIL SAK 9

Styret tar ikke stilling til forslaget, men overlater til andelseierne på generalforsamlingen å vurdere saken.

10. OPPFØLGING AV SAK OM KJELLERVINDUER FRA FJORÅRETS ÅRSMØTE

Flertallskrav: 67 %

Etter vedtak fattet ved årsmøtet i 2022 (se sak 9 i fjorårets årsmøte) har styret utarbeidet og fått godkjent en helhetsplan hos Byantikvaren.

Styret har vært i dialog med Byantikvaren både over mail og ved befaring. Mail med Byantikvarens standpunkt angående mange av problemstillingene fra fjorårets innkalling ligger vedlagt. For ordens skyld påpeker vi at denne mailen ikke er et svar på styrets egne henvendelser.

I tillegg til de generelle spørsmålene Byantikvaren har besvart i mail, har de kommet med anbefalinger og innspill i møter og ved befaring i gården vår.

De kunne anbefale oss å utforme en helhetsplan som ivaretar fasaden i større grad mot gate enn mot bakgård. En slik løsning vil både ivareta hensynet til bygårdens verneverdi, samt gi muligheter for utvidelse av kjellervinduer for andelseiere som ønsker det.

I stor grad er byantikvaren opptatt av at originale detaljer skal gjeninnføres ved vindusutskiftinger. De vil bare godkjenne en helhetsplan som innebærer krav om gode kopier av originale vinduer, og som inneholder en detaljert beskrivelse av dette.

Utforming av kjellervinduer

Byantikvaren har godkjent vindusutførelse fra Bykle Vindu AS. Den oppsummeres her, og er også vedlagt i sin helhet. Dokumentet vedlegges med forbehold om mindre feil. Vindusutførelse hos andre produsenter tillates i utgangspunktet ikke, og må i særlige tilfeller godkjennes hos Byantikvaren og styret.

- Vinduskarmene skal være i heltre
- Vinduene skal ha kittfals, ikke glasslist eller liknende.
- Vinduene skal ha en midtdeler. Det kan være en fast midtpost eller rømningspost.
- Vinduene skal ha hjørnejern med spiss (jugendstil).
- Vinduene skal være utadslående.
- Målene på karm, ramme og midtpost skal følge det vedlagte tilbudet fra Bykle Vindu AS.
- Utvendig mål bestemmes av eksisterende mål, eventuelt med en utvidelse nedover. Se neste overskrift.

Utvidelse av kjellervinduer

- Alle kjellervinduer som vender inn mot bakgård kan utvides.
- Kjellervinduer som vender ut mot gate kan utvides dersom utvidelsen i sin helhet skjer under bakkenivå. I praksis vil dette si at alle vinduer som nå ligger i lysgrav, kan utvides.
- Vinduene kan maksimalt utvides til 75 cm høyde.
- Utvidelsen skal kun være i nedre kant, ikke oppover eller i bredden. I det vedlagte tilbudet fra Bykle Vindu AS (tilbudsnr. 118902) er vindusbredden 1000 mm. Andelseiere må selv legge inn bestilling på riktig vindusbredde som tilsvarer bredden på sitt eksisterende vindu, når de bestiller vindu fra Bykle. Det gjøres også oppmerksom på at fargekoden på vinduene i tilbudet fra Bykle Vindu AS, er riktig



utvendig farge på vinduene våre. Andelseiere må selv legge inn bestilling på ønsket fargekode på *innsiden* av vinduet når de bestiller vindu fra Bykle.

Lysgraver

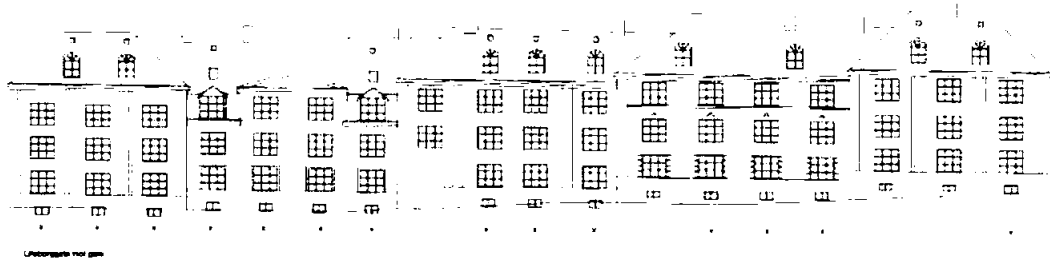
- Lysgraver kan også utvides.
- Lysgraver skal ikke være høyere enn 50 cm fra bunnivå, da dette utløser krav om gjerde.
- Lysgraver skal ikke stikke høyere enn ca. 5 cm over bakken.
- Lysgraver bør ha samme utforming som øvrige utvidede lysgraver i Torshovgårdene. Første lysgravutvidelse i gården godkjennes av styret og setter presedens for alle senere utvidelser av lysgraver i gården.

Styret legger fram forslaget på bakgrunn av tidligere vedtak i generalforsamlingen. Flertallet i styret mener at det i tidligere saksfremstilling har vært presentert noe misvisende informasjon og ikke fullt ut har vært gitt en nøytral fremstilling. Styret er delt i sitt syn på dette. Mindretallet i styret mener saksframstillingen har vært riktig og nøytral. Et samlet styre mener vi nå må se framover og stemme ut fra de opplysninger som foreligger.

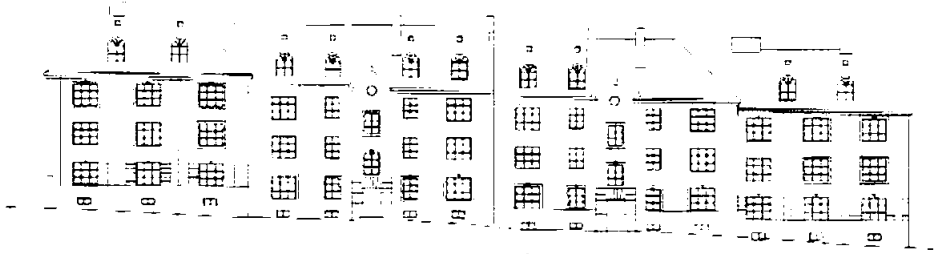
Styret tar ikke stilling til om vindusutvidelser bør tillates eller ikke, men stiller seg nøytrale til saken, og lar det være opp til andelseierne på generalforsamlingen å bestemme. Dersom andelseierne ønsker å åpne opp for utvidelse av kjellervinduer, mener vi at dette forslaget ivaretar behovet for bedre bokvalitet, samt hensynet til å bevare den originale fasaden. Er du mot vindusutvidelser stemmer du mot forslaget. Er du for forslaget om vindusutvidelser som beskrevet i helhetsplanen, stemmer du for forslaget.

Forslag til vedtak

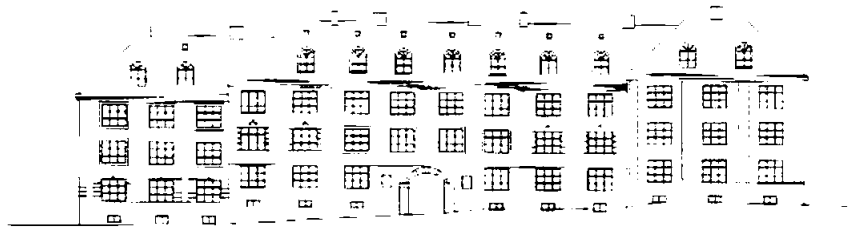
Helhetsplanen, som er godkjent av Byantikvaren, vedtas som gjeldende for borettslaget. Helhetsplanen innebærer at det tillates vindusutvidelser for kjellervinduer mot bakgård, og for kjellervinduer i lysgrav mot gate. Samtidig legges det føringer for hvordan nye vinduer skal se ut, slik at de blir en bedre kopi av de originale vinduene.



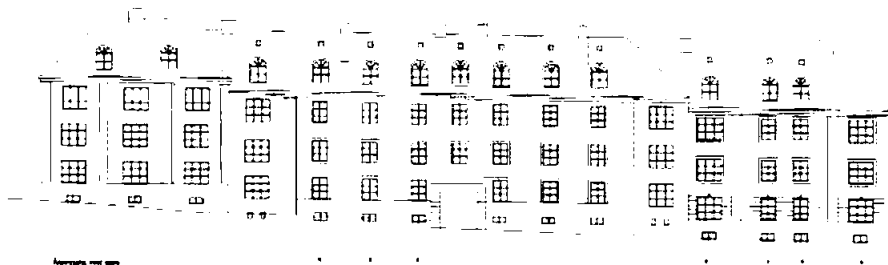
Lindøysgata med gate



De hesteryggene med gate



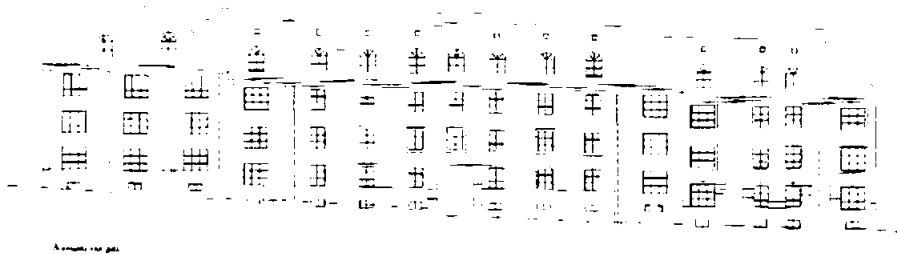
Slette parkeringsplass med gate



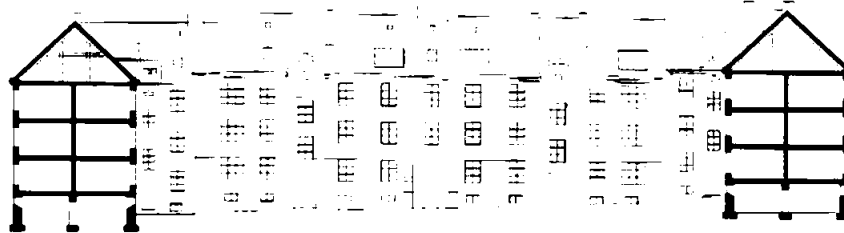
Korngata med gate

Forsikringsregulering
Vedlegg til regnskapet
Vedlegg til årsrapport

41052 01

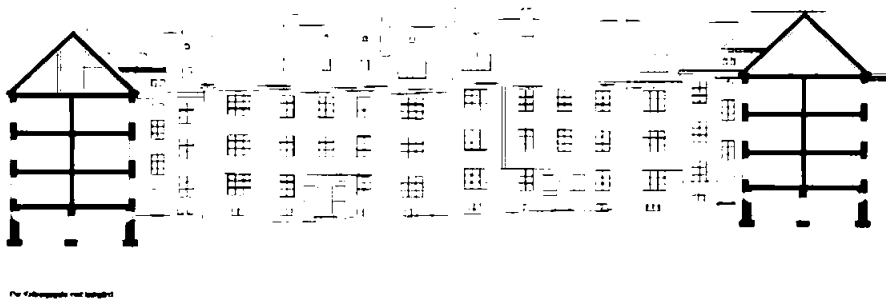
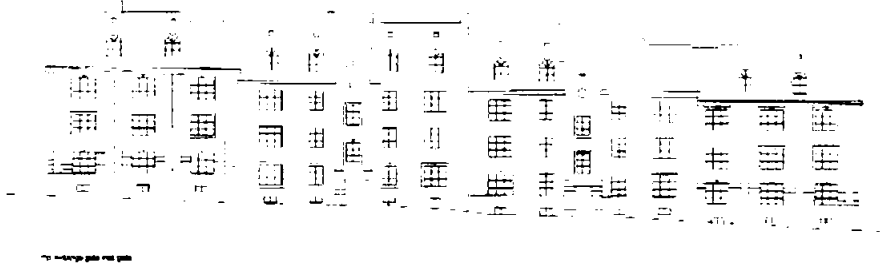


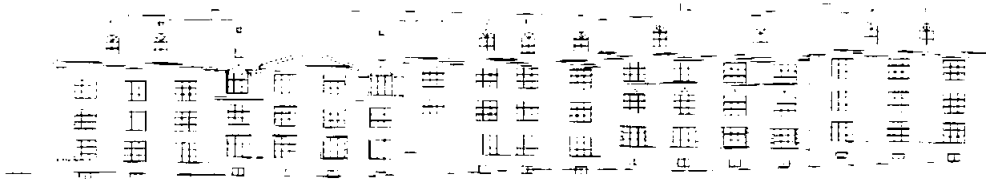
Ansattbod



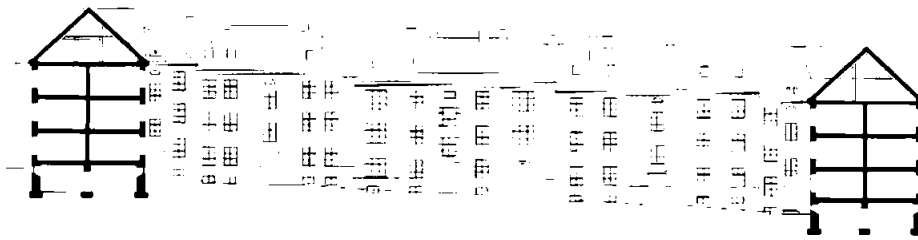
Ansattbod

Brønnøysundregistrene
947819739
2022





1. Etasje (før gull)




1. Etasje (før gull)

[Handwritten signature]



Bygde Vindu AS Side 3 Tilbudnr.: 118902 Opprettet dato: 07.03.2023 Utskriftdato: 27.03.2023
Borellslaget Torshov kvartal XI / OSLO

Pos.	Antall	Beskrivelse	Stk.pris	Sum NKR
1 v1-R	1 Stk.	<p></p> <p>Bredde: 1 606 mm, Høyde: 740 mm</p> <p>Tresort: Malmfuru fingersaget</p> <p>Uttrekk Bunnkarm 112 dybde Bunnramme med utvendig flen klaring Isolert uten post Stående Vensterramme</p> <p>2 rams ISOKITT® uten midtpost-RØMNING</p> <p>Utledende vindu med ekte utvendig kitzfale IKKE OVERFALS POST</p> <p>dette er det MINSTE rammingsvindu med disse bredde Høyde forhold</p> <p>STÅENDE RAMTRE ENDRET FRA 100,5 TIL 73 I TRAD MED PROSJEKTEN PÅ TELEFON FOR Å FÅ MIDTPARTIET SMALERE</p> <p>NB: BLIR DA USYMMETRISK INNVENDIG SIDE</p> <p>A, B: 4Herdet/18Ar/4HerdetSE Svart VK 250BA</p> <p>Beregnet u-verdi på konstruksjon: 1,42</p> <p>Utv bestag: Hengsel malt i utvendig farge Innv bestag: Ellorzenket (blank)</p> <p>B. Utv. Sidehengselet Høyre med norgesknop Utvendig stormkrok i alu Innv: Stående ramme som følger åpningsramme når den løses ut. Kun løst av åpningsramme UTEN skåler, men snappås monteret.</p> <p>A. Utv. Sidehengselet venstre med standardhengsel Utvendig stormkrok i alu Innv: Espagnoletti med sluttskykke i toppkarm og bunnkarm. Brukes til rammingsvindu med 1 håndgrep.</p> <p>UTEN ventil</p> <p>Hjørnejern standard malt som utvendig vindu med syrefaste skruer. Hjørnejern er galvanisert før malning. Dette for å unngå rust over tid. Overflatefinnleik på hjørnejern vil dermed fremstå noe ruffere enn på vindu generelt. Hjørnejern monteret kun på rette hjørner om ikke annet er betrefset.</p> <p>Skyggepor utvendig på stående ramme til rammingsvindu for å simulere utv. post.</p> <p>Innvendig standard pyntelst til stående ramme ved rammingsvindu</p> <p>Karm MED standard 10mm foringsnot. 18 mm lrs utvendig karm til innv. foring.</p> <p>Overflatebehandling utv. NCS S 7020-R70B Overflatebehandling innv. NCS S 7020-R70B</p> <p>Fugemasse: Utv.Overmalbar Grå RAL7024 (Grafitgrå) Fugemasse innv. Svart</p> <p>Estimert vekt pr. enhet: 25,500 kg</p>		

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3 0178 Oslo
Pb. 2024 Grünerløkka
0508 OSLO

Vedlegg 1

4552 01-rapport med regnskap og forslag - Vedlegg til årsmøtet.pdf

Byantikvaren



Torshovvinduer

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
21/576 - 15Saksbeh.:
Fredrik Armand BorgenDato:
16.12.2022

Torshov kvartal XI - Kjellervindu - innspill

Vi viser til e-post den 01.09.2022 med oversendelse av en gjennomgang av problemstillinger knyttet til kjellerutbygging og utvidelse av kjellervinduer på Torshov, med særlig fokus på Byantikvarens praksis.

Vi vil takke for en grundig gjennomgang, som tegner opp et bilde av utviklingen i denne problemstillingen over tid som Byantikvaren langt på vei kan si seg enig i. Vi har ikke gjennomgått hele sakskomplekset knyttet til kjellerutbygginger på Torshov, men vår erfaring tilsier at det nok stemmer at Byantikvaren for 20 år siden generelt var mer skeptisk til utvidelse av kjellervinduer enn vi har vært de siste ti årene. Utbygging av kjellere har blitt en mer og mer vanlig tiltakstype, og presset på å få gjennomført slike tiltak har økt betraktelig, særlig for småhus i ytre by. På Torshov har behovet for større familieleiligheter medført at leiligheter i første etasje utvides ned til kjellere.

Om nødvendighet

Når det gjelder nødvendighet, vil vi først påpeke at Byantikvaren i utgangspunktet vil anbefale at bevaringsverdige bygninger beholdes mest mulig opprinnelige. Når vi likevel ikke motsetter oss visse nye tiltak, er dette ikke bare på grunn av nødvendighet, men fordi det følger av rimelige behov/ønsker i vår tid. Byantikvaren motsetter seg derfor f.eks. ikke økt bokkvalitet i murbyen fra 1800-tallet i form av balkonger mot bakgård, eller utnyttelse av loft og kjellere til beboelse nå som det ikke lenger er like stor bruk for disse arealene til tørkeloft, vaskekjellere, vedboder etc., som de opprinnelig ble brukt til. Der kvaliteter kan tilføyes, eller behov oppfylles, uten å gå vesentlig på bekostning av kulturminneverdiene, vil ikke Byantikvaren motsette seg tiltak. Der vi vurderer at det går på bekostning av kulturminneverdiene, fraråder vi tiltak.

Den nødvendigheten som problematiseres i deres gjennomgang, knytter seg til krav i teknisk forskrift ved utbygging av kjellere. Det stemmer at Byantikvaren har knyttet sin generelle

Oslo kommune

Besøksadresse:

Telefon: 23460295

Vedlegg 1

4652 01-rapport med regnskap og forslag - Vedlegg til årsmøtet.pdf

Byantikvaren

Maridalsveien 3, 0178 Oslo

postmottak@bya.oslo.kommune.no

Postadresse: Org. nr.: 976819993 Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO
oslo.kommune.no

praksis for utvidelse av kjellervinduer til slike krav, men først og fremst som en generell størrelsesbegrensning, også der tiltaket i utgangspunktet ikke dreier seg om krav til rømning. Byantikvarens rolle er først og fremst å vurdere hvordan tiltak påvirker kulturminneverdiene.

Byantikvarens praksis for kjellervinduer

Byantikvarens etablerte praksis for utvidelse av kjellervinduer gjelder ikke spesifikt for Torshov, og kommer trolig mest til anvendelse på småhus i ytre by. Utvidelse av vindu til rømningsstørrelse gir mulighet for rømning, men også bedre lysinnslipp, som øker bokvaliteten i kjeller. Etter Byantikvarens generelle vurdering og erfaring vil en utvidelse av kjellervinduer etter følgende føringer ofte kunne gjennomføres uten å svekke kulturminneverdien vesentlig:

- Hovedfasader og arkitektoniske hovedmotiver bør unngås
- Kjellervinduer bør ikke utvides mer enn nødvendig for rømning
- Utvidelsen bør gjøres nedover, ikke oppover eller i bredden
- Vinduer bør utformes i tre og ha samme inndeling og kvalitet som opprinnelige kjellervinduer (se vår momentliste for gode vinduskopier)
- Eventuell lysgrav bør ikke bli så dyp at det medfører krav til rekkverk

Størrelsesangivelsen er knyttet til rømningsstørrelse, både fordi dette er et vanlig behov, men også fordi denne størrelsesbegrensningen som regel forhindrer at nye kjellervinduer blir så store at de utfordrer kjellerens karakter eller fasadens komposisjon. Denne generelle praksisen løser altså en typisk utfordring, rømning, men er ikke direkte knyttet til *nødvendigheten* av rømning fra hvert vindu i hvert tilfelle, jf. teknisk forskrift. I mange tilfeller er det etter vårt syn også rimelig at beboerne ønsker tryggheten som et rømningsvindu gir, uansett om det er påkrevd i henhold til forskrift eller ikke. Vår praksis tar utgangspunkt i en vurdering av hvorvidt rimelig motiverte tiltak går på vesentlig bekostning av kulturminneverdiene eller ikke. I noen tilfeller kan tiltak være uheldige, men strengt nødvendige. I akkurat de tilfellene vil det være naturlig å knytte vår eventuelle aksept til den strenge nødvendigheten.

Kjellervinduer på Torshov

Når det gjelder utvidelse av kjellervinduer i Torshovkvartalene, er det Byantikvarens oppfatning at de aller fleste slike utvidelser kan gjøres uten å svekke arkitekturen eller de kulturhistoriske verdiene vesentlig. Det er gjennomført en rekke slike utvidelser i mange gårder, både mot gårdsrom og mot gate, og Byantikvaren vurderer i de aller fleste tilfellene at disse utvidelsene ikke medfører vesentlige svekkelser av arkitekturen. Veldig mange kjellervinduer ligger helt ned mot bakkenivået. Variasjoner i terrengnivå gjør også at kjellervinduer ofte heller ikke ligger horisontalt på linje. Etter Byantikvarens skjønn er dette utvidelser som ikke vesentlig har svekket kulturminneverdien. Andre utvidelser er mindre estetisk vellykket, men uten å gå på vesentlig bekostning av kulturminneverdiene. Det finnes derimot også noen gjennomførte utvidelser som har gått på bekostning av verdiene. Der har Byantikvarens skjønnsvurdering ikke vært skarp nok. Vi ser også at vi har vært unøyaktige i formuleringene i flere tilfeller, og sånn sett gitt uttrykk for premisser for vår praksis som ikke er forankret, f.eks. når det gjelder nødvendigheten av rømning. Vi har også de siste årene blitt mer obs på at de finnes situasjoner i Torshovkvartalene der det ikke er tilrådelig med utvidete kjellervinduer. Særlig gjelder det der kjellervinduene ligger på horisontal linje et stykke opp fra bakken, og inngår i et arkitektonisk motiv som vil svekkes ved utvidelse. I disse situasjonene inngår kjellervinduene i en enhetlig elevasjon fra kjeller til tak, med klare horisontale linjer, og symmetri i det arkitektoniske

motivet er vesentlig å videreføre. Slike situasjoner er sårbare for den type disharmoni som utvidelse av særlig ett enkelt vindu vil medføre. I disse situasjonene vil det være aktuelt for Byantikvaren fraråde utvidelse av kjellervinduer enkeltvis. Det kan imidlertid være aktuelt med mindre utvidelser som skjer enhetlig, etter en konkret vurdering. Ettersom de aller fleste utvidelser av kjellervinder i Torshovbyen likevel ikke har svekket verdiene vesentlig, kan ikke Byantikvaren se at det er nødvendig å fraråde enhver utvidelse, med henvisning til at utvidelsene ikke er strengt nødvendig for å oppfylle krav. Igjen, hvis et ønsket tiltak etter Byantikvarens skjønn ikke går på bekostning av kulturminneverdiene, vil vi ikke motsette oss tiltaket. Selv om Byantikvaren vurderer at utvidelse av kjellervinduer ikke vesentlig svekker kulturminneverdiene, kan det være estetisk uheldig at utvidelse av kjellervinduer skjer i ulik takt. En helhetsplan vil sikre at videre utbygging skjer enhetlig, men det kan medføre en viss estetisk disharmoni i en periode.

Forholdet til forskrift og rapport

Forskriften for utbygging av loft i Torshovkvartalene legger føringer for nettopp dette, utbygging av loft, og ikke øvrige tiltak. Argumentet om at vurdering av tiltak på bygningene for øvrig skal gjelde tilsvarende stiller vi oss kritiske til, da forskriften etter vår oppfatning er klart innrettet mot loftsutbygginger, og åpner for relativt store, nye inngrep. Fasadene for øvrig kan etter Byantikvarens skjønn ikke endres like vesentlig uten å gå på bekostning av kulturminneverdiene. Formuleringen i forskriftens § 4 om at like elementer må ha kvartalsvis lik detaljering, størrelse, form og horisontal posisjon i taket anser Byantikvaren som et fornuftig premiss for å skape en enhetlig og ryddig loftsutbygging. At dette skal gjelde tilsvarende rigid for kjellervinduer finner vi søkt, særlig med tanke på at kjellervinduer i Torshovkvartalene kunne variere i størrelse, format og plassering også opprinnelig. Kjellervinduer var i stor grad en praktisk nødvendighet for å sørge for lys ned i brukskjellerne (og noen ganger tilgang, f.eks. levering av brensel), og den konkrete situasjonen – særlig med tanke på terrengfall – medførte en viss variasjon i størrelse, format og plassering. Se historiske foto under som eksempel.



Kjellervinduene var likevel alltid tilpasset kjellerens karakter som bygningens tunge, lukkede fundament. De var også ordnet så ryddig som mulig, men noen definitiv grammatikk med hensyn til format og plassering har Byantikvaren vanskelig for å gjenkjenne. En rigid holdning om at alle kjellervinduer i et kvartal nødvendigvis må ha identisk format – og det fordi dette er formulert i en juridisk bindende retningslinje for nyetablering av takvinduer – anser vi som en urimelig tolkning. Vi understreker at det ikke har vært åpnet for etablering av *nye* vinduer i kjelleretasjen. Praksisen for loft er altså sånn sett svært mye mer liberal enn for kjeller. Når det er sagt, ser Byantikvaren helt klart



a

41

Brl Torshov Kvartal XI

den estetiske og arkitektoniske fordelene ved at kjellervinduer kvartalsvis følger en ryddig helhet.

Når det gjelder rapporten, gir denne ingen direkte føringer for utvidelse av kjellervinduer. Det stemmer som dere skriver, at rapporten understreker viktigheten av å bevare de enkle, rene og elegante fasadene. Som vi har redegjort for over, anser vi ikke dette som vesentlig truet av de fleste utførte utvidelser av kjellervinduer i Torshovkvartalene, men vi ser også at det finnes situasjoner hvor det vil være uheldig. Når det gjelder betraktningen om at praksis bør være «like streng» for kjellervinduer som for loft, vil vi understreke at Byantikvaren ville frarådet sterkt å endre kjellerne med så inngripende nye elementer som tillates på loft.

Torshov Kvartal XI

Det eksempelet som vises i innsendt innspill (med foto) er en slik type situasjon som tidligere omtalt, der kjellervinduene sitter relativt høyt oppe på vegg, inngår i en klar komposisjonell sammenheng/elevasjon, og deler horisontale linjer. Det kan også se ut som situasjonen inngår i et arkitektonisk motiv, med tanke på pilastrene i etasjen over. Utvidelse av kun ett vindu her, som gjennomført, er uheldig. For Torshov Kvartal XI må vi vurdere situasjonen konkret før vi kan si noe videre om muligheten for utvidelser av kjellervinduer. Dette gjøres best i form av en befaring med borettslagets styre. Fotomanipulasjonen som er sendt inn 08.11.2022 er ikke tilstrekkelig til å gjøre en helhetlig vurdering.

Byantikvaren har for øvrig planer om å gå i dialog med Plan- og bygningsetaten for å utarbeide en omforent kommunal praksis for utvidelse av kjellervinduer, ettersom dette har etablert seg som en mer og mer vanlig sakstype. Da vil ventelig flere av disse emnene bli vurdert grundig, også Byantikvarens rådende praksis.

Med vennlig hilsen

Vidar Trædal

avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent

Fredrik Armand
Borgen
antikvar

Kopi til:

Janne Wilberg

Kommunerevisjonen Fredrik Selmers vei 3 0663 OSLO post@fortidsminneforeningen.no
post@murbyenoslo.no post@oslobyesvel.no

Mottakere:

Torshovvinduer

Vedlegg 1

51052 41-rapport med regnskap og forslag - Vedlegg til årsmøtet.pdf



10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstiller følgende personer til generalforsamlingen 2023:

A. Som styreleder for to år foreslås:

Cecilie Fjelberg, Agathe Grøndahls gate 12

B. Som styremedlemmer for to år foreslås:

Ingar Johnsrud (kun for ett år), Åsengata 13
Arndt von Schemde, Lilleborggata 6
Katrin Espe, Lilleborggata 4

C. Som varamedlemmer til styret for ett år foreslås:

Tord Christensen, Agathe Grøndahls gate 12
Jarle Vidme, Agathe Grøndahls gate 8
Hanna Kaarina Louhelainen, Agathe Grøndahls gate 8

D. Som valgkomite foreslås:

Anne Wodstrup, Åsengata 9
Anne Siri Ødegaard, Åsengata 13
Jarle Enerud, Åsengata 9

E. Som velferdskomite foreslås:

Sylvi Stenseng, Åsengata 11
Elisabet Hagli Aars, Lilleborggata 2

Til informasjon har valgkomiteens innstilte styreleder Cecilie Fjelberg sagt seg villig til å stille som styreleder igjen, men har samtidig gjort det klart at den kommende perioden blir hennes siste periode som styreleder. Det er den nåværende valgkomiteens erfaring at det er vanskelig å få personer til å stille som kandidater til styret. Vi oppfordrer på det sterkeste personer som ønsker å være med å gjøre en innsats for borettslaget å vurdere å stille som kandidater til styret neste år for kompetanseoverføring og erfaring, for deretter å gjøre seg aktuelle som kandidat til styreleder vervet om to år.



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post torshovkvartal11@styrommet.no. Se borettslagets hjemmeside på Vibbo for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon, blant annet retningslinjer for utbygging, husordensregler, protokoller fra generalforsamlinger og mye praktisk informasjon (se under «Temaer»). Styret oppfordrer alle andelseiere til å registrere seg på Vibbo, så man blir varslet om viktig informasjon fra styret. Beboere kan også selv legge ut saker («Oppslag») på Vibbo, på samme måte som Facebook-siden vår brukes i dag (se nedenfor). I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Facebook

Til orientering nevnes at beboere i Torshov kvartal XI har en egen Facebook-side. Denne heter Brl Torshov Kvartal XI. Dette er en lukket side, hvor man kan dele informasjon og meninger om det som skjer i gården. Her kan man bytte og låne, informere og spørre om råd. Facebook-siden styres ikke av styret, men av beboere i gården. Spørsmål til styret skal derfor heller ikke rettes til Facebook-siden, men til styremailen (torshovkvartal11@styrommet.no), ev. på Vibbo.

Vaktmester

Brl Torshov Kvartal XI har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens Vaktmesterservice som kan kontaktes på telefon 905 31 612.

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbedriften om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Vanlig parkering i gaten.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedinngangsdørene kan bestilles gjennom styret. Beboerne dekker selv kostnaden. Skilt til ringeklokke bestilles hos styret. Informasjon om disse tingene ligger på Vibbo.

Internett- og TV-tjenester

Homenet er borettslagets leverandør av TV- og internettjenester. Avtalen er kollektiv og gir hver boenhet tilgang på internett over fiber som belastes gjennom felleskostnadene. I tillegg kan den enkelte beboer bestille TV-tjenester via Homenet. Avtalen har en

bindingstid fram til mai 2024. Homenets kundesenter kan kontaktes på 38 99 01 00.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57054751. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, 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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Brl Torshov Kvartal XI er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Brl. Torshov Kvartal XI – oversikt over vedlikeholdstiltak – planlagte og utførte

Vedlikeholdsplan 2022 – 2028 (samt synliggjøring av enkelte store rehabiliteringer 2030 – 2040)	
2040	<ul style="list-style-type: none"> Rør- og våtrom. Tiltaket er satt opp i vedlikeholdsplanen fra 2021, basert på generelle vurderinger. Det gjenstår å se om vi faktisk vil ha behov for dette etter en individuell vurdering når vi nærmer oss 2040. Borettslaget fikk rehabilitert soilrørene våre med strømpeløsning i 2016-2017. Vi ble forespeilet at soilrørene etter dette ville ha en levetid på <i>minst</i> 50 år (og trolig langt mer). Rørene som bringer friskt vann <i>inn</i> i leilighetene, herunder stikkledningene fra de kommunale ledningene, vil imidlertid kunne ha behov for rehabilitering før dette – og i den forbindelse kan det være grunn til å vurdere om soilrørene bør skiftes samtidig. (Det nevnes at noen av stikkledningene allerede er skiftet ut, se 2016 og 2017 nedenfor – og muligens også noen tidligere utskiftninger som ikke er kommet inn i skjemaet her.) Siden tiltaket vil være svært kostbart, og også ha stor betydning for om det vil være hensiktsmessig for beboere å rehabilitere eget bad årene forut for en evt. helhetlig rør- og våtromsrehabilitering i borettslaget, lar vi tiltaket bli stående i denne vedlikeholdsplanen, selv om tidspunktet er forbundet med en del usikkerhet.
2035	<ul style="list-style-type: none"> Skifte vinduer og dører (9,2 mill. kr*). Fra vedlikeholdsplanen fra 2021: «Vi anbefaler å planlegge for utskifting av vinduer, balkongdører og leilighetsdører i slutten av neste periode. Tiltaket bør utføres med takomleggingen med tanke på rigg- og driftskostnader. Men tiltaket kan utsettes til 2035 så lenge nødvendig vedlikehold utføres. Utskifting av alle vinduer, leilighetsdører, balkongdører for alle boliger. Løpende justering av dører.» Styret (2022) bemerker at vinduer og dører sist ble skiftet med 10 års mellomrom (hhv. i 1996 og 2004-2005), så det er ikke åpenbart at dette må gjøres på samme tidspunkt. Dette må vurderes nærmere i midten av 2030-tallet.
2030	<ul style="list-style-type: none"> Takomlegging (26,7 mill. kr*). Fra vedlikeholdsplanen fra 2021: «For å synliggjøre kommende kostnad er dette tiltaket tatt med. Vi anbefaler at boligselskapet begynner å planlegge for omteking av hele taket, i løpet av neste vedlikeholdsperiode. Tiltaket bør inkludere nye beslagsløsninger og takvinduer så vel som tekking og nytt underlagspapp som er diffusionsåpen ved behov. Det foretas utskifting av taktro ved behov. Tak over innganger og karnapper med falsket tekking der det er skiftet, byttes ikke.» Anslaget på 26,7 mill. kr må reduseres noe (ca. 1 mill. kr), siden vi omla taket over Åsengata 9 i 2023.
2028	<ul style="list-style-type: none"> Utskifting av utvendige trapper 2-7 trinn (1,23 mill. kr*) Rengjøring av takrenner, hvert 3. år (72 500 kr inkl. mva.)
2027	<ul style="list-style-type: none"> Maling og rengjøring av fasaden, hvert 15-20 år (2 350 000 kr*). I vedlikeholdsplanen 2014-2021 var tiltaket satt opp i 2017, men Wettergren har uttalt at vi fint kan vente til 2027 med å male fasaden. Maling av vinduskarmer/rammer hvert 7. år (850 000 kr*) (sist utført 2020)
2026	<ul style="list-style-type: none"> Maling av ytterdører hvert 7. år (sist utført 2018-2019) Kan ev. skifte ut noen av utetrapene som har behov, se tiltak i 2028 Fukt og teglsteinsreparasjoner hvert 2. år (15 000 kr jf. OBOS' vedl.plan fra 2014) (NB! Dette står som fast post annethvert år, men vi har foreløpig ikke sett behov for å gjennomføre slike reparasjoner.)
2025	<ul style="list-style-type: none"> Vedlikeholdsspyling av soilrørene, først og fremst kjøkkenstammene. (NRC Gravco har uttalt at dette bør gjøres hvert 5.-7. år, men dette bør kontrollsjekkes – det er ulike råd om dette hos ulike instanser) Rengjøring av takrenner, hvert 3. år (72 500 kr inkl. mva.) Kan ev. skifte ut noen av utetrapene som har behov, se tiltak i 2028
2024	<ul style="list-style-type: none"> Ventilasjon: Rens av luftepiper samt kontroll av ettermontasjer (370 000 kr*) Fukt og teglsteinsreparasjoner hvert 2. år (15 000 kr jf. OBOS' vedl.plan fra 2014) (NB! Dette står som fast post annethvert år, men vi har foreløpig ikke sett behov for å gjennomføre slike reparasjoner.)



2023	<ul style="list-style-type: none">• Renovering/omtekkning av tak over Åsengata 9 (1 mill. kr, hvorav 400 000 kr først betales i 2024)• Utbedring av mangelfull isolasjon på rør i kjeller (25 000 kr*)• Maling av tak og vegger i de fem resterende oppgangene (200 000 kr). (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4)• Reparasjon av tett pipe i AG14.• Innkjøp av ny vaskemaskin og tørketrommel.• Festing av sprosser på indre fasade.
------	---

* Prisestimat fra vedlikeholdsplanen fra 2021: «Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er grove anslag av forventet total kostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato (2021), og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Total kostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisestimat. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 % (fra 2021).»

Tiltak som er gjennomført	
2022	<ul style="list-style-type: none">• Siste tiltak fra Brodins tilstandsrapport om taket fra 2016/2017: Takene over innganger i Agathe Grøndahls gt. 10 og 12 (525 000 kr inkl. mva.)• Utbedring av overvannshåndtering i bakgården – omfattende bytting/utbedring av kummer, sandfang og rør (730 000 kr)• Montering av vindussprosser på vinduer på ytre fasade• Soppsanering på loft i Åsengata 9• Oppdatering av tilstandsvurdering av yttertaket. (60 000 kr)• Takrenner ble rengjort ifm. tilstandsvurderingen av yttertaket
2021	<ul style="list-style-type: none">• Ny vedlikeholdsplan ble utarbeidet (av OBOS Prosjekt)• Kummene/sandfangene i bakgården ble renset.• Taket ble utbedret over inngangen i Agathe Grøndahls gt. 8 (340 000 kr)• Epoxymaling av gulv/trapper i fem oppganger (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4) (300 000 kr)• Takrenner ble rengjort (72 500 kr inkl. mva.)
2020	<ul style="list-style-type: none">• Alle vinduskarmen på fasaden ble malt, samt arkvinduer på taket og vinduer på takterrassene.
2019	<ul style="list-style-type: none">• Installasjon av fibernett. Avtale inngått med Homenet. Fibernett installert av Netel.• Reparasjon av taket over Åsengt. 9 (trappetårnet).• De aller fleste trappene som ble malt med epoxymaling i 2018, ble malt opp igjen (vederlagsfritt) i 2019 pga. dårlig resultat.
2018	<ul style="list-style-type: none">• Takarbeid: Reparasjon av to buede sinktak over inngangspartiene i Åsengt. 13 og Per Kvibergs gt. 27. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere.• Oppussing av fire trappeopp ganger: ÅG 9 og 15, LB6 og AG10. Utført av To Malere.• Gulv/trapper i ÅG 9, 11 og 15, LB 2 og 6 og AG 10, 12 og 14 ble malt med epoxymaling. Utført av Malermestrene AS.• Alle ytterdører ble malt. Utført av To Malere.
2017	<ul style="list-style-type: none">• Rehabiliteringen av soilrørene ble ferdigstilt sommeren 2017 (se omtale nedenfor, under 2016).• Renovering av det elektriske anlegget i fellesarealene, jf. tiltak i Opak-rapporten: Våren 2017 ble det foretatt utskiftning av belysning i trappeopp ganger, loft og kjellere (med unntak av bodene), samt diverse rettinger og utskiftninger i fellesarealer. Arbeidet ble utført av Bravida, og ble ferdigstilt i april 2017.• Oppussing av fire trappeopp ganger: AG12, AG14, LB2 og ÅG11. Utført av To Malere.• Tak over trapperommet i Agathe Grøndahls gt. 14 ble rehabilitert, samt en del mindre tiltak i tilstandsrapporten fra Brodin. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere.• Stikkledning for vann til Lilleborggt. 2 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. Utført av Flemming Johannessen AS.• Takrenner ble spylt.



2016	<ul style="list-style-type: none">Rehabilitering av soilrør med såkalt rør-i-rør-løsning / strømpeløsning (ca. 6,2 mill. kr) ble igangsatt høsten 2016. Ferdigstilt sommeren 2017. Utført av TT-teknikk.Stikkledning for vann og spillvann til/fra Per Kvibergs gt. 27 og Agathe Grøndahls gt. 8 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. (Disse to horisontale spillvannsledningene er således ikke omfattet av ovennevnte rør-i-rør-løsning, men er byttet ut med helt nye rør.) (Ca. 600 000 kr) Utført av Flemming Johannessen AS.Alle stoppekraner, med unntak av to, har blitt skiftet ut. (Ca. 125 000 kr)Varmtvannsberederen i fellesbadet i Agathe Grøndahls gt. 12 er skiftet ut. (Ca. 15 000 kr)Kummene i bakgården ble renset i mars 2016.
2015	<ul style="list-style-type: none">Installasjon av kablet brannvarslingsanlegg.Installasjon av brannsikkert glass i alle hjørneoppganger.Øvrige brannsikringstiltak: Branntetting av gjennomføringer (primært i fellesarealer) og brannsikring av glassfelt mellom leiligheter og trapperomTakpappskifte til diffusjonsåpen papp (samt nødvendig heving av taket i denne forbindelse) ble gjennomført i Agathe Grøndahls gt. 8.Takrenner ble spylt.
2014	<ul style="list-style-type: none">Grunnmuren og portalene er malt.Asfaltering av bakgården og portrom.Et større antall vindusruter som har sprukket, er blitt skiftet ut.
2013	<ul style="list-style-type: none">Rehabilitering av alle pipeløp.Ny takpapp ble lagt over Agathe Grøndahls gt. 12Oppbygging av lekeplass.Radonutbedring.Maling av ytterside alle vinduskarmer.Maling av ytterdører.
2010-2011	<ul style="list-style-type: none">Videoinspeksjon av pipene + utbedre pipene.
2010	<ul style="list-style-type: none">Oppussing av oppganger:<ul style="list-style-type: none">Lilleborggt. 2 og 4 + Per Kvibergs gt. 29 er oppusset.Trappene i Agathe Grøndals gt. 14 er nymalte.
2009-2010	<ul style="list-style-type: none">Oppgradering av elektrisk anlegg. De 4 resterende oppgangene er blitt oppgradert.
2004-2005	<ul style="list-style-type: none">Alle dører ble skiftet ut.
1996	<ul style="list-style-type: none">Alle vinduene skiftet ut.
1985-1990	<ul style="list-style-type: none">Ny takpapp ble lagt på hele taket, eksisterende takstein ble beholdt.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 10.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.05.23

Selskapsnummer: 1052 **Selskapsnavn:** Brl Torshov Kvartal XI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kathrine Sie fra OBOS er møteleder i det digitale møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sylvi Stenseng og Tord Christensen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 203 000.

For

Mot

Sak 6 Forslag om omgjøring av styrerom til overnattingsplass

Styret setter i gang en prosess med søknad om bruksendring av styrerommet, med sikte på ombygging til overnattingsplass for gjester til beboerne. Hvis det gis tillatelse til tiltaket fra PBE, settes ombyggingen i gang. Styret fastsetter nærmere bestemmelser om leievilkår og annet. Rommet kan fortsatt brukes som styrerom, pauserom for håndverkere o.l., i tillegg til å være overnattingsrom.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 7 Forslag om økning av priser på fellesarealer for salg til loft-/kjellerutbygginger

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For forslag om økning av priser på fellesarealer for salg til loft-/kjellerutbygginger
- Mot forslag om økning av priser på fellesarealer for salg til loft-/kjellerutbygginger

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Andelseiers forslag: Prisen for fellesareal som selges til lofts- og kjellerutbygginger, øker til minst 40-50 prosent av faktisk kvadratmeterpris i Oslo, og deretter følger den SSBs boligpris-indeks. Prisøkningen trer i kraft 1. juli 2025, så de som allerede bor i gården, får mulighet til å kunne kjøpe til nåværende pris.
- Styrets forslag: Prisene for fellesareal på loft økes til 10 000 kr per kvadratmeter som har takhøyde under sperrene på over 1,5 m. For kjellerareal foreslås det å øke prisen per kvadratmeter til 8 000 kr. Endringen trer i kraft 1. juli 2025 og øker årlig i tråd med SSBs boligprisindeks for brukte blokkleiligheter i Oslo.

Sak 8 Forslag om å tillate salg av det innerste rommet i fellesvaskeriet, inkludert at kjøper bekoster de utbedringer som er nødvendig for å opprettholde dagens funksjon.salg av det innerste rommet i fellesvakeriet

Tillate salg av det innerste rommet i fellesvaskeriet, inkludert at kjøper bekoster de utbedringer som er nødvendig for å opprettholde dagens funksjon.

- For
- Mot

Sak 9 Forslag om begrensning av private hagemøbler

Det nedfelles i Husordensreglene at private hagemøbler tas inn og settes i boder. når dagen er over.

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 10 Oppfølging av sak om kjellervinduer fra fjorårets årsmøte

Helhetsplanen, som er godkjent av Byantikvaren, vedtas som gjeldende for borettslaget. Helhetsplanen innebærer at det tillates vindusutvidelser for kjellervinduer mot bakgård, og for kjellervinduer i lysgrav mot gate. Samtidig legges det føringer for hvordan nye vinduer skal se ut, slik at de blir en bedre kopi av de originale vinduene.

- For
 Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Cecilie Fjeldberg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Arndt von Schemde
 Ingar Johnsrud (kun for ett år)
 Katrin Espe

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Hanna Kaarina Louhelainen
 Jarle Vidme
 Tord Christensen

Medlem Valgkomite (kun 3 skal velges)

- Anne Wodstrup
 Anne Siri Ødegaard Ødegaard
 Jarle Enerud

Medlem Velferdskomite (kun 2 skal velges)

- Elisabet Hagli Aars
 Sylvi Stenseng

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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