



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 879 529	10 852 384
Sum inntekter		11 879 529	10 852 384
Kostnader			
Lønnskostnad		291 491	435 862
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 461	67 463
Annen driftskostnad		10 351 835	7 123 720
Sum kostnader		10 710 788	7 627 045
Driftsresultat		1 168 741	3 225 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 561	98 486
Sum finansinntekter		130 561	98 486
Annen finanskostnad		466 877	335 499
Sum finanskostnader		466 877	335 499
Netto finans		-336 316	-237 014
Resultat før skattekostnad		832 425	2 988 326
Årsresultat		832 425	2 988 326
Totalresultat		832 425	2 988 326
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		832 425	2 988 326
Sum overføringer og disponeringer		832 425	2 988 326



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 932 890	16 932 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 249 076	1 316 538
Sum varige driftsmidler		18 181 966	18 249 427
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 181 966	18 249 427
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		393 972	294 289
Sum fordringer		393 972	294 289
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 205 574	2 720 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 205 574	2 720 524
Sum omløpsmidler		1 599 546	3 014 813
SUM EIENDELER		19 781 512	21 264 240

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		56 300	56 300
Sum innskutt egenkapital		56 300	56 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 213 651	9 381 225
Sum opptjent egenkapital		10 213 651	9 381 225
Sum egenkapital		10 269 951	9 437 525
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 730 432	10 578 653
Øvrig langsiktig gjeld		920 000	920 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 650 432	11 498 653
Sum langsiktig gjeld		8 650 432	11 498 653
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		283 370	1 835
Leverandørgjeld		407 954	132 154
Skyldige offentlige avgifter			15 630
Annen kortsiktig gjeld		169 806	178 442
Sum kortsiktig gjeld		861 129	328 061
Sum gjeld		9 511 561	11 826 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 781 512	21 264 240



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424681

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 879 529	10 852 384
Sum inntekter		11 879 529	10 852 384
Kostnader			
Lønnskostnad		291 491	435 862
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 461	67 463
Annen driftskostnad		10 351 835	7 123 720
Sum kostnader		10 710 788	7 627 045
Driftsresultat		1 168 741	3 225 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 561	98 486
Sum finansinntekter		130 561	98 486
Annen finanskostnad		466 877	335 499
Sum finanskostnader		466 877	335 499
Netto finans		-336 316	-237 014
Resultat før skattekostnad		832 425	2 988 326
Årsresultat		832 425	2 988 326
Totalresultat		832 425	2 988 326
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		832 425	2 988 326
Sum overføringer og disponeringer		832 425	2 988 326



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 932 890	16 932 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 249 076	1 316 538
Sum varige driftsmidler		18 181 966	18 249 427

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		18 181 966	18 249 427
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		393 972	294 289
Sum fordringer		393 972	294 289

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 205 574	2 720 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 205 574	2 720 524

Sum omløpsmidler		1 599 546	3 014 813
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		19 781 512	21 264 240
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		56 300	56 300
Sum innskutt egenkapital		56 300	56 300



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 213 651	9 381 225
Sum opptjent egenkapital	10 213 651	9 381 225
Sum egenkapital	10 269 951	9 437 525
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 730 432	10 578 653
Øvrig langsiktig gjeld	920 000	920 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 650 432	11 498 653
Sum langsiktig gjeld	8 650 432	11 498 653
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	283 370	1 835
Leverandørgjeld	407 954	132 154
Skyldige offentlige avgifter		15 630
Annen kortsiktig gjeld	169 806	178 442
Sum kortsiktig gjeld	861 129	328 061
Sum gjeld	9 511 561	11 826 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 781 512	21 264 240



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5508

Torshov Kv VIII Borettslag



Velkommen til årsmøte i Torshov Kv VIII Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus, Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Pris for leie av Trafo skal bestemmes av styret
8. Revisjon av husordensreglene for Torshov Kvartal VIII
9. Felling av grantreet i hjørnet Krebsgate/Omsens gate.
10. Månedisleie for parkering økes for å dekke areal-leie av Mastrups gate
11. Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på venteliste
12. Endring av regler for å leie parkeringsplass
13. Endring av regel for parkeringsplass til styreleder
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshov Kv VIII Borettslag



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
Kine S. Arnestad

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kine S. Arnestad foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 320.000,-.



Sak 7

Pris for leie av Trafo skal bestemmes av styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pris for leie av Trafoen bestemmes i dag av Generalforsamlingen. Styret opplever dette som unødvendig og lite hensiktsmessig. I praksis betyr det at prisjustering må opp på generalforsamling hvert år for å kunne indeksjusteres, og dersom det glemmes går det ytterligere ett år før evt justering kan gjøres. I praksis har leien stått uendret i svært mange år, noe som synes urimelig gitt den generelle prisutviklingen og kostnader knyttet til driften.

Styrets innstilling

Pkt 2.5 i reglene for trafoen foreslås endret.

Dagens regler sier at "2.5 Prisene for overnatting og lukkede arrangementer (ref pkt 2.4) fastsettes av generalforsamlingen"

Styret foreslår å endre ordlyden i pkt 2.5 til: "Prisene for overnatting og lukkede arrangmenter (ref pkt 2.4) fastsettes av Styret. Trafogruppen skal høres før endringer i prisene."

Forslag til vedtak

Ordlyden i pkt 2.5 i Traforeglene endres til: "Prisene for overnatting og lukkede arrangmenter (ref pkt 2.4) fastsettes av Styret. Trafogruppen skal høres før endringer i prisene."

Sak 8

Revisjon av husordensreglene for Torshov Kvartal VIII

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler ble sist revidert i 11.mai 2006. Det forrige styret startet arbeidet med en revisjon av reglene, og nåværende styre har sluttført arbeidet. Målet har vært å modernisere regelverket, samt gjøre bestemmelsene lettere tilgjengelig.

Det er blitt gjort en del redaksjonelle endringer, f.eks. i rekkefølgen på bestemmelsene og en del språklige endringer. Videre er det fjernet noen bestemmelser, og andre lagt til for å modernisere regelverket og gjøre det mer i tråd med praksis.

Arbeidet har basert seg på innholdet i gjeldene versjon av husordensreglene, men gitt den relativt omfattende revisjonen ville en versjon med spor-endringer blitt vanskelig å lese. Styret vedlegger derfor de gjeldende husordensreglene og styrets forslag for at man skal kunne se endringene på enkleste måte.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at gjeldende husordensregler fra mai 2006 erstattes i sin helhet av forslaget fremlagt av styret. Ny versjon vil få dato for eventuelt vedtak, 7. mai.



Forslag til vedtak

Styret foreslår at gjeldende husordensregler erstattes av Styrets forslag av 8. mai 2024

Vedlegg

2. Gjeldende husordensregler.pdf
3. Reviderte husordensregler 7. mai 2024.docx.pdf

Sak 9

Felling av grantreet i hjørnet Krebsgate/Omsens gate.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som en del av arbeidet med å vedlikeholde og utvikle borettslagets fellesområder, ønsker styret å felle det store grantreet i hjørnet Omsens gate / Krebs gate.

Treet har vært en naturlig del av "bakgårdslandskapet" i mange år, men har nå vokst seg veldig stort. Mange av beboerne rapporterer om at treet tar mye av lys og utsikt fra flere leiligheter, og blant de som har bodd der lenge er det flere som merker stor forskjell fra da treet var mindre.

Treet skaper også skygge og omfanget av grenene gjør det mindre attraktivt å benytte sittegruppene under og like ved. Styret ser et stort potensial i å omgjøre dette fra et "mørkt hjørne" til et mer innbydende og brukervennlig sted, med for eksempel en fast grill, pizzaovn, oppgraderte utemøbler e.l.

Hva da med juletreet?

Vi er klar over den spesielle betydningen treet har hatt som juletre med belysning de siste ca. 15 årene. Det er imidlertid relativt kostbart å vedlikeholde lysene, da det kreves leie av lift for å komme til. Derfor har dagens belysning fått bli værende i en litt "pussig" form i mange år. Samtidig er det mange som ikke har utsikt til juletreet fra sine leiligheter, og dermed ikke ser det lyset som faktisk er montert.

Styret foreslår derfor å gjenoppta tradisjonen med et juletre midt på plenen utenfor Krebsgate/Per Kvibergs gate, hvor det allerede finnes et nedgravd stativ fra tidligere, noe som vil gjøre juletreet synlig for flere, forenkle gangen rundt treet ved tenning og generelt bidra til mer inkluderende stemning.

Styret vil også sørge for at det blir utarbeidet en overordnet lysplan for bakgården som vil lyssette flere trær og busker, noe som vil skape en stemningsfull atmosfære gjennom den mørke årstiden.

Vi inviterer alle beboere til å komme med innspill til dette forslaget, spesielt med tanke på oppgraderingen av uteområdet der grantreet i dag står. Det er viktig for oss å sikre at alle føler seg hørt og at endringene reflekterer fellesskapets ønsker og behov.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å felle grantreet i hjørnet Omsens gate / Krebs gate.



Sak 10

Månedsløse for parkering økes for å dekke areal-leie av Mastrups gate

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eiendoms og byfornyelsesetaten i Oslo (EBY) varslet for et par år siden om at Mastrups gate ikke inngår i festeavtalen vi har med Oslo kommune, og at vi derfor ikke har rett til å disponere arealet vederlagsfritt til parkering. De varslet om at de ville komme tilbake med forslag til løsning på dette.

Høsten 2023 mottok vi et brev med krav om inngåelse av leieavtale for hele Mastrups gate, herunder hovedveien mellom portalene, samt arealet som brukes til parkering, fotgjengerovergang etc. Det har vært en god del korrespondanse rundt dette, og vi fikk til slutt arrangert et møte med både seksjonsleder og seniorkonsulent fra EBY den 14. mars i år.

Styret ønsket i utgangspunktet en løsning der dette arealet ble innlemmet i gjeldende festeavtale med kommunen. Dette fikk vi ikke medhold i, men vi lyktes med å få EBY til å redusere arealet vi må leie fra opprinnelige 1216 kvm til 692 kvm. Dette arealet tilsvarer kun de 52 oppmålte parkeringsplassene.

Avtalen med EBY tilsier en årlig leie på kr 177 152 og er beregnet ut fra en kvadratmeterpris på kr 256 i året. Leien skal betales forskuddsvis den første i hver måned med kr 14 763.

Beløpet betales første gang den 1. juni 2024 for perioden juni 2024.

Styrets innstilling

Gitt at borettslagets disponering av Mastrupsgate til parkering er årsaken til denne nye utgiften, foreslår styret at den økte leiekostnaden blir beregnet og fordelt blant de som leier parkeringsplass i borettslaget.

Kostnaden dekkes gjennom en økning i månedsløsen. Siden det er 52 plasser, deles leiesummen på 52. Det betyr at med dagens leiepris vil ny månedlig leie bli $515 + 284 = 799$ kroner. Utgiften for de plassene som ikke benyttes til parkering, men likevel disponeres av borettslaget, dekkes over ordinær drift.

Forslag til vedtak

Den årlige leiekostnaden for bruk av Mastrupsgate til parkering legges til den allerede avtalte leien for parkering med 1/52 del per plass.

Sak 11

Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på venteliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har tatt en grundig gjennomgang av det eksisterende parkeringsregelverk.

Hensikten med gjennomgangen har vært å sikre at reglene blir enklere å forstå, både for de som til enhver tid sitter i styret og skal forvalte dem, og for andelseierne som er interessert i å søke om plass. Målet er å sikre en bedre likebehandling av søkere enn hva praksis har vært.

Det er ikke snakk om å gjøre endringer i antall parkeringsplasser.



Dagens formulering som sier at en andelseier må "eie eller disponere bil regelmessig" både for å få parkeringsplass og stå på venteliste, har vist seg utfordrende og er praktisert forskjellig opp gjennom årene. Særlig definisjonen av «disponere bil regelmessig» gir stort rom for individuelt skjønn. Det er mange eksempler på at beboere er behandlet ulikt, både blant de som har parkeringsplass i dag, de som står på dagens venteliste, samt de som utfra tolkingen av reglene har valgt å ikke sette seg på venteliste. Dagens venteliste kan derfor ikke sies å være i tråd med parkeringsreglene.

Styret opplever at reglene er vanskelig å håndheve tolkningsmessig, men også "følelsmessig". Det er i dag ca. 11 års ventetid dersom du står nederst på listen. Dersom dagens styre skal gå inn i den eksisterende listen og påse at alle innfrir kravene i dagens regelverk for å stå der, vil mange bli fjernet. De må dermed søke på nytt om å komme på listen, og innfri kravene, men vil da uansett havne nederst på listen. Som de fleste forstår vil dette være krevende for styret, men også oppleves som urettferdig for de det gjelder. De har tross alt blitt satt på listen av styret, samt at andre har blitt tildelt p-plass under de samme forutsetningene.

Følgende hensyn har vært viktige i den vurderingen styret har gjort og for de forslagene som fremmes til votering:

- Behov for tydeliggjøring av kravene for å ha rett til å leie parkeringsplass. Vi foreslår å legge reglene for Oslo kommunes beboerparkering til grunn, da dette vil gi enkle og entydige regler.
- Fjerne kravet om å eie bil for å stå på ventelisten.
- Dersom vi kun endrer regelen om å eie bil, innebærer dagens regler at de som har bodd lenge i gården plasseres nederst på ventelisten når de søker parkeringsplass.
- Styret foreslår at rekkefølgen på ventelisten i det videre baseres på eieransiennitet. Dette forslaget er tilsvarende det Italiagården praktiserer. Det er tiden man har vært andelseier i borettslaget som avgjør hvor lenge man må stå på venteliste, ikke tidspunktet for når man satte seg på listen. Styret legger vekt på hensynet til en forutsigbar regel, enklere forvaltning av listen, og en viss reparasjon av at man tidligere har hatt ulik anvendelse av regelverket. Samtidig gir denne ordningen en fleksibilitet som ikke er der i dag, ved at en andelseier kan si fra seg parkeringsplassen dersom han eller hun i en periode ønsker å være uten bil, ønsker å sjekke ut bildeling osv. I dag rykker man nederst på listen, men med den foreslåtte endringen vil man kunne søke på nytt på bakgrunn av sin eier-ansiennitet.

Dette kan medføre at noen med lang "venteliste-ansiennitet" rykker noe ned på ventelisten, til fordel for andre med "eier-ansiennitet".

Om generalforsamlingen ikke er enig i disse hensynene, fremmes det et alternativt forslag. Det forslaget innebærer man går bort fra nåværende krav om å eie bil for å stå på venteliste, men at rekkefølgen på ventelisten forblir uendret (altså som i dag). Dette forslaget er uavhengig av kravet i neste sak (12) om regelendringen for leie av parkeringsplass.

Styret foreslår at det ikke lenger skal være krav om å eie bil for å stå på ventelisten. Endringen av denne bestemmelsen alene reparerer ikke feil som har skjedd tidligere.

Styrets primære forslag er at man i tillegg endrer reglene om ansiennitet på venteliste, se forslag 1a.

Dersom det ikke er flertall for dette, foreslås det i forslag 1b at man kun endrer kravet om å eie bil.

Styrets innstilling

Styret innstiller på forslag 1 - Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på liste og endring av rekkefølgen på ventelisten, basert på eier-ansiennitet i gården.

Gjeldende regler:

§ 2.1 Søknad om parkeringsplass sendes styret i borettslaget, eller den i styret som er parkeringsansvarlig.



§ 2.2 I søknaden skal det oppføres navn, adresse, telefonnummer, bilmerke og registreringsnummer på bil.

§ 2.3 Søker må ha egen bil eller disponere bil med tilsvarende regelmessighet for å kunne bli satt på venteliste.

§ 2.4 Dersom det ikke er ledig parkeringsplass i det øyeblikk andelshaver søker, vil andelshaver bli satt på venteliste. Køsystemet skal følge dato for søknad, og ikke botid (eieransiennitet) i borettslaget.

§ 2.5 Hvis søker tilbyr parkeringsplass uten å ta imot tilbudet, vil søker komme bakerst på ventelisten.

§ 2.6 Det kan i enkelttilfeller tildeles parkeringsplass på særskilte medisinske vilkår, hvor ansiennitetsprinsippet fravikes. Dette må i så tilfelle styrebehandles for hvert enkelt tilfelle.

Forslag til endringer i regelverkets punkt 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 og 2.5.

Ordlyden i punkt 2.1 og 2.2 er ny, og punkt 2.3, 2.4 og 2.5 fjernes.

Dagens punkt 2.6 blir nytt punkt 2.3.

§ 2.1 Ledige parkeringsplasser tildeles den 1. hver måned. Søknad om parkeringsplass sendes styret i borettslaget, eller den i styret som er parkeringsansvarlig. Søknader må sendes til styret innen den 15.-måneden før.

§ 2.2 Dersom det ikke er ledig parkeringsplass på søknadstidspunktet, settes andelseier på venteliste. Plassering på ventelisten følger eieransiennitet i borettslaget. I eieransiennitet inngår alle måneder andelseieren har vært registrert som eier av en andel i borettslaget Torshov kv VIII, fratrukket måneder hvor andelen har vært framleid. Ved behov er det andelseiers ansvar å gi styret nødvendig dokumentasjon på samlet eieransiennitet.

§ 2.3 Det kan i enkelttilfeller tildeles parkeringsplass på særskilte medisinske vilkår, hvor ansiennitetsprinsippet fravikes. Dette må i så tilfelle behandles av styret for hvert enkelt tilfelle.

Dersom det ikke er flertall for endringene i forslag 1, foreslås subsidiært følgende forslag 2: Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på liste, ingen endring av rekkefølgen på ventelisten

Forslaget innebærer at man som i nr 1 endrer kravet til å eie bil, men at vi ikke endrer reglene om eieransiennitet. Det betyr at man ventelisten vil stå som i dag, men at det fra vedtakstidspunktet ikke vil være krav om å ha bil for å stå på listen. Andelseiere som da vil sette seg på liste, vil komme nederst på listen iht dagens regel om at det er søknadstidspunktet som bestemmer ansienniteten.

Gjeldende regler:

§ 2.1 Søknad om parkeringsplass sendes styret i borettslaget, eller den i styret som er parkeringsansvarlig.

§ 2.2 I søknaden skal det oppføres navn, adresse, telefonnummer, bilmerke og registreringsnummer på bil.

§ 2.3 Søker må ha egen bil eller disponere bil med tilsvarende regelmessighet for å kunne bli satt på venteliste.

§ 2.4 Dersom det ikke er ledig parkeringsplass i det øyeblikk andelshaver søker, vil andelshaver bli satt på venteliste. Køsystemet skal følge dato for søknad, og ikke botid (eieransiennitet) i borettslaget.

§ 2.5 Hvis søker tilbyr parkeringsplass uten å ta imot tilbudet, vil søker komme bakerst på ventelisten.

§ 2.6 Det kan i enkelttilfeller tildeles parkeringsplass på særskilte medisinske vilkår, hvor ansiennitetsprinsippet fravikes. Dette må i så tilfelle styrebehandles for hvert enkelt tilfelle.

Forslag til nye bestemmelser:



Ordlyden i punkt 2.2 er endret fordi det ikke er nødvendig å sende inn registreringsnummer og bilmerke, og gml punkt 2.3 om eierskap av bil er fjernet. Ny punkt 2.4 og 2.5 er gml punkt 2.5 og 2.6.

§ 2.1 Søknad om parkeringsplass sendes styret i borettslaget, eller den i styret som er parkeringsansvarlig.

§ 2.2 I søknaden skal det oppføres navn, adresse, telefonnummer,

§ 2.3 Dersom det ikke er ledig parkeringsplass i det øyeblikk andelseier søker, vil andelseier bli satt på venteliste. Køsystemet skal følge dato for søknad.

§ 2.4 Hvis søker tilbyr parkeringsplass uten å ta imot tilbudet, vil søker komme bakerst på ventelisten.

§ 2.5 Det kan i enkelttilfeller tildeles parkeringsplass på særskilte medisinske vilkår, hvor ansiennitetsprinsippet fravikes. Dette må i så tilfelle styrebehandles for hvert enkelt tilfelle.

Forslag til vedtak 1

Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på liste og endring av rekkefølgen på ventelisten, baseres på eier-ansiennitet i gården.

Forslag til vedtak 2

Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på liste, ingen endring av rekkefølgen på ventelisten

Sak 12

Endring av regler for å leie parkeringsplass

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Uavhengig av sak 11 er det behov for tydeliggjøring av kravene for å ha rett til å *leie parkeringsplass*. Etter dagens regler er det et krav om å eie eller disponere bil, og innholdet i begrepet "disponere" er uklart. Vi foreslår å legge reglene for Oslo kommunes beboerparkering til grunn, da dette vil gi enkle og entydige regler.

Styrets innstilling

Nye regler for å leie parkeringsplass

Vi foreslår å legge til grunn samme regler som for beboerparkering i Oslo kommune.

Det betyr følgende endringer i reglementet:

§1.1 For å ha parkeringsplass i borettslagets parkeringsanlegg må andelseieren eie eller disponere bil regelmessig

erstattes med

§1.1 For å ha parkeringsplass i borettslagets parkeringsanlegg må andelseieren:

- være eier eller medeier av kjøretøyet parkeringsplassen registreres for, eller*
- kunne legge fram signert kontrakt der andelseier er leietaker og kjøretøyet eies av et autorisert bilutleiefirma/leasingselskap, eller*



- kunne legge ved signert bekreftelse fra arbeidsgiver på at kjøretøyet er en firmabil som brukes av andelseier privat.

Forslag til vedtak

Borettslagets regler for å leie parkeringsplass følger samme regler som for beboerparkering i Oslo kommune.

Sak 13

Endring av regel for parkeringsplass til styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens regelverk gir leder av styret rett til å disponere én parkeringsplass vederlagsfritt. Styret foreslår å endre denne, slik at styreleder kan velge å heller øke det årlige styrehonoraret tilsvarende årlig leie for parkeringsplassen.

Gjeldende regel:

§ 2.7 Leder av styret får anledning til å disponere parkeringsplass vederlagsfritt i den perioden hun eller han er leder av styret. Når ledervervet opphører, får den nye lederen av styret tilbud om å disponere parkeringsplassen.

Denne endres til følgende ordlyd:

§ 2.7 (ny) Leder av styret kan disponere parkeringsplass vederlagsfritt i den perioden hen er leder av styret. Når ledervervet opphører, får den nye lederen av styret tilbud om å disponere parkeringsplassen.

Dersom styreleder ikke har behov for plassen økes det årlige styrehonoraret tilsvarende årlig leie for parkeringsplassen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på denne endringen for å kunne gi samme insentiv til styreledere som ikke har eller ønsker å ha bil og dermed parkering.

Forslag til vedtak

§ 2.7 endres til: Leder av styret kan disponere parkeringsplass vederlagsfritt i den perioden hen er leder av styret. Når ledervervet opphører, får den nye lederen av styret tilbud om å disponere parkeringsplassen.- Dersom styreleder ikke har behov for plassen økes det årlige styrehonoraret tilsvarende årlig leie for parkeringsplassen.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Moe Eriksen
- Jon Grov

Valg av 1 vararepresentant Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som vararepresentant:

- Espen Holmgren

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Karoline Bakke Holmgren
- Morten Nilsen

Vedlegg

1. Informasjon fra valgkomiteen i Torshov Kv VIII Borettslag.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Pedersen	Omsens Gate 13 B
Styremedlem	Mimmi Van Der Crussen	Hegermanns Gate 18
Styremedlem	Olav Haraldseid	Hegermanns Gate 16 B
Styremedlem	Hanne Benedicte Riise-Hanssen	Krebs' Gate 9 A
Styremedlem	Mahan Ronaghi	Omsens Gate 11 B
Styremedlem	Erland Often Sveen	Omsens Gate 11 B
Varamedlem	Jon Grov	Hegermanns Gate 12 A
Varamedlem	Pia Kristin Meyer Lande	Omsens Gate 11 B

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om Torshov Kv VIII Borettslag

Borettslaget består av 178 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

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

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

Torshov Kv VIII Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Introduksjon

- Styret har i siste periode bestått av 7 personer. Ett av to medlemmer fra forrige styreperiode, Øystein Grændsen, flyttet og overlot plassen i styret til vara Jon Grov ved årsskiftet. Det har derfor vært mye nytt å sette seg inn i for mange av medlemmene, selv om flere har tidligere erfaring fra styrearbeid i borettslaget. Jon Grov stiller til valg som fast representant på årets generalforsamling.
- Det har vært 11 formelle styremøter med svært lite forfall på møtene. I tillegg har det vært en god del arbeidsmøter med et utvalg av styremedlemmene. Dette er møter som typisk blir avholdt med eksterne parter, eller for å gå gjennom informasjon og planer som gjelder avgrensede prosjekter.

Oversikt over styrets arbeid og hovedaktiviteter i perioden

Styret har bestrebet seg på å informere relativt hyppig gjennom Styret Informerer for å holde alle dere beboere oppdatert på det som er mest aktuelt fra styrets arbeid. Vi gjentar de viktigste tingene her, samt noe annen informasjon vi mener det er riktig og nyttig at borettslagets andelseiere besitter.

Vedlikehold

Toppkonstruksjonen på toppen av de to tårnene ved portalen mot Krebs gate viste seg å være i ganske dårlig forfatning. Antagelig har de stått urørt siden byggeåret. Blikkenslager utførte nødvendige reparasjoner og siden det var nødvendig med stillas ble også veggene og soklene gått over. Det hadde flaket av ganske mye av fasaden. Malerfirma fjernet løs puss, sparklet, gjorde nødvendig murerarbeid og påførte ny maling i samme fargekoder som Englegården. Dette fordi eksisterende fargekoder er utgått og svært krevende å kopiere, noe de mange variantene på fasaden illustrerer. Det er iverksatt en plan for å ta frem en ny palett som malere kan forholde seg til i årene som kommer.

Noen oppganger har hatt problem med dårlig belysning pga gammel/dårlig armatur.

Gårdens elektriker har byttet ut med ny armatur der det har vært behov for det.

På taket over Omsens gate 9A hadde tidligere andelseier gjort inngrep i taket ifm installasjon av ulovlig varmepumpe. Takstein var fjernet og erstattet med netting slik at det oppstod fuktproblemer. Nettingkonstruksjonen er fjernet, nye lekter montert og takstein på plass igjen.

Oppgangen i Per Kvibergs gate 22 har hatt store problemer med at malingen flasser, samt nedfall av puss. Mest sannsynlig skyldes dette bruk av feil type maling. Styret engasjerte et malerfirma for å utbedre denne oppgangen våren 2024, og arbeidet er sannsynligvis ferdig før dette leses..

I forbindelse med skader på fasadene ble det også iverksatt kartlegging av alle takterrassene, slik at man fikk skaffet seg en oversikt over mulige sammenhenger mellom skader på terrasse og fasadeskader. En del terrasser fikk pålegg om utbedring, uavhengig av om de representerte en kilde til skade. Dette for at borettslaget skal kunne gå videre med utbedringer av fasadeskader med visshet om at rotårsaken er fjernet.

Initiativet med å kartlegge takterrassenes tilstand knytter seg til en lengre prosess som det er referert til i tidligere årsberetninger. I 2019 ble vedtektenes bestemmelser om andelseiers vedlikeholds- og utbedringsansvar for takterrasser utfordret, og borettslaget har i de siste årene vært bistått av advokat ifm denne tvisten. Dom i saken falt i Oslo tingrett i august 2023 og konkluderer tydelig med at vedlikeholdsplikten påligger andelseier. Borettslaget har fått dekket det meste av sine utgifter gjennom rettshjelpsforsikringen.



Strøm

Kuldeperioden i januar 2024 medførte store problemer med gjentatte strømbrudd i flere oppganger. Elvia måtte innom flere ganger for å skifte sikringer som hadde gått i trafoen, og gårdens elektriker måtte også tilkalles for utskifting i noen lokale tavler. Som en konsekvens av at sikringer gikk i trafoen, ble også internett nede for alle i perioder. Belastningen på strømmettet i gården har økt, i og med utbygginger og større forbruk. Styret har derfor tildelt HAKO elektro i oppdrag å gå gjennom strømpoplegget i gården og komme med forslag til forbedringer. I dette arbeidet vil de også ha nær dialog med nettleverandøren Elvia.

Mastrups gate og parkering

Styret har de siste månedene vært i forhandlinger med EBY (Eiendoms- og byfornyelsesetaten) Oslo vedrørende betaling av leie for arealet som omfatter Mastrups gate og parkeringsplassene. EBY varslet for et par år siden om at Mastrups gate ikke inngår i festeavtalen vi har med Oslo kommune, og at vi derfor ikke har rett til å disponere arealet vederlagsfritt til parkering. De varslet om at de ville komme tilbake med forslag til løsning på dette.

Høsten 2023 mottok vi et brev med krav om inngåelse av leieavtale for hele Mastrups gate, herunder hovedveien mellom portalene, samt arealet som brukes til parkering, overgang etc. Det har vært en god del korrespondanse rundt dette, og vi fikk til slutt arrangert et møte med både seksjonsleder og seniorkonsulent fra EBY den 14. mars. Vi ønsket i utgangspunktet en løsning der dette arealet ble innlemmet i gjeldende festeavtale med kommunen. Dette fikk vi ikke medhold i, men vi lyktes med å få EBY til å redusere arealet vi må leie fra opprinnelige 1216 kvm til 692 kvm. Det betyr at vi ikke betaler for veiarealet som brukes til ferdsel for renovasjonsetaten, utrykning etc, og ikke bare beboere. I sum betyr dette en økt utgift for borettslaget. Det er parkering som er den utløsende årsaken til dette. Styret vil derfor fremme forslag om at denne økningen i all hovedsak legges på månedsleien for de som har parkeringsplass, og ikke på det øvrige fellesskapet. Dette er egen sak til votering på årets generalforsamling.

Renovasjon

Gården har i de siste årene hatt i alt 14 beholdere til husholdningsavfall (ikke medregnet papirbeholdere). Tømmingen av disse utgjør en stor del av de kommunale avgiftene vi betaler. Beholderne tømmes tre ganger i uka.

Etter å ha fulgt nøye med på fyllingsgraden i noen uker, besluttet styret å redusere antall beholdere til 11. Dette vil utgjøre en vesentlig besparelse for borettslaget (ca. 190.000 kroner per år).

Det er i den forbindelse grunn til å minne om at beholderne **kun** skal brukes til husholdningsavfall. Dagen etter årets dugnad hadde noen allerede kastet trådkurver i husholdningsavfallet. Vi vil på det sterkeste oppfordre til at vi hever oss miljømessig og benytter minigjenbruksstasjonen og andre mottak til spesialavfall. Sekker med gammel isolasjon, madrasser, materialkapp, glassflasker, elektriske artikler og stålplater er eksempel på det som stadig blir kastet i beholderne. Til og med batterier. Disse kan føre til eksplosjon/brann i mottaksanleggene.

Økonomi og videre vedlikehold

Økonomisk har vi begrenset handlingsrom med mange store utgiftsposter som er bundet opp, og vi styrer ut fra et budsjett med vedlikehold som viktigste punkt. Det er tilstrebet økonomisk måtehold i all bruk av midler og det er lagt mye arbeid i å finne mulighet for innsparinger.



Styret har blant annet fremforhandlet en noe bedre rente på det langsiktige lånet vårt, kuttet tre avfallsbeholdere som tidligere beskrevet, og vil i kommende periode vurdere de løpende rammeavtalene vi har med ulike leverandører.

Styret besluttet å ikke heve husleien ved årsskiftet, på tross av generelt økende kostnader på offentlige utgifter som vann, strøm og renovasjon. Bakgrunnen for dette var et ferdig nedbetalt lån med relativt høye terminbeløp, noe som har gitt noe mer romslighet i økonomien. Vi vet at rørprosjektet vil medføre nye låneopptak, og avventer derfor videre hevinger til vi sitter på mer informasjon.

Rørprosjektet

Arbeidsgruppen for rørfornyning ble etablert i mars 2023. Opprinnelig bestod arbeidsgruppen av to styremedlemmer, ett varamedlem og to beboere utenfor styret. Ett styremedlem og begge beboermedlemmene har i løpet av året fratrudd pga flytting og høy belastning på jobb.

Arbeidsgruppen besluttet raskt å engasjere SINTEF for å få en uavhengig tilstandsvurdering av vann- og avløpsrør. Etter å ha innhentet og analysert rørprøver ila april mottok vi rapporten i juni 2024. SINTEFs vurdering er at en helhetlig utbedring/utskiftning av felles vann- og avløpsrør er nødvendig. SINTEF anbefaler videre at vi etablerer et forprosjekt for å kartlegge omfang av nødvendige oppgraderinger og mulige utbedringsløsninger.

Fra og med august har arbeidsgruppen utarbeidet en konkret bestilling og en fremdriftsplan for et slikt forprosjekt. Vi har også innhentet erfaringer fra Torshov kvartal VII og Torshov kvartal X. Dette har gitt nyttige råd om gjennomføring av et rørfornyingsprosjekt. Ingen av disse gårdene har inkludert vannrør i sine prosjekter og deres erfaringer kan derfor ikke gjenbrukes direkte.

Pga omfang og kompleksitet er arbeidsgruppens og styrets vurdering at vi trenger ekstern bistand for gjennomføring av vårt forprosjekt. Vi har derfor hatt møter med Multiconsult, Et godt råd/Knut Johannesen, Sweco, OPAK og Usbl Prosjekt.

Blant disse kom Usbl Prosjekt best ut, i hovedsak pga relevant erfaring og grundig forberedelse. I februar signerte vi derfor kontrakt med Usbl Prosjekt v/Lasse Handegård som leverandør av forprosjektet. Forprosjektet er planlagt ferdigstilt i juni 2024, og resultatet vil være et grunnlag for å velge utbedringsløsning for gårdens felles vann- og avløpsrør.

I løpet av høsten 2023 mottok gården også et pålegg fra Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten om utbedring av en stikkledning i Per Kvibergs gate. Oppfølging av dette tok mye kapasitet. Resultatet ble at denne ledningen viste seg å være et overvannsrør, som dermed ikke trenger utbedring. Imidlertid har vi i februar 2024 mottatt flere varsel om pålegg om utbedring av stikkledninger, basert på at registrerte byggetegninger viser at gårdens avløpsledninger er gamle. Derfor vil inspeksjon av disse ledningene bli prioritert i forprosjektet.

Vibbo og nettsiden

Som formidlet i styret informerer ønsker styret å bedre informasjonen til beboere. Vi er i gang med å justere nettsiden, slik at det skal bli enklere å finne informasjon selv, slik at man slipper å henvende seg unødig til styret. Vi er i gang og vil komme med mer informasjon fortløpende.



Sikkerhet og HMS

Området Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) er svært viktig. Fokuset på oppbevaring av gjenstander i fellesarealene er ett av de viktigste, kontinuerlige tiltakene. Styret strammet inn på rutinene for oppfølging av at gjenstander ikke blir plassert i fellesarealene.

Vaktmester har fått en mye mer aktiv rolle i dette og fjerner ting fortløpende.

Våren 2023 hadde vi en meget alvorlig hendelse: Flere mursteiner raste ned fra gesimsen ved oppgangen til Omsens gate 9B. Hadde noen oppholdt seg i området da dette skjedde, kunne det ha fått katastrofale konsekvenser.

Ved inspeksjon viste det seg at grunnet mangelfull utførelse av blikkenslagerarbeid på karnappet på taket, har det gjennom flere år lekket vann inn i bygningsstrukturen.

Frostsprenning har så ført til at mursteiner til slutt ble presset ut og falt ned.

Nødvendige arbeider for å reparere karnappet og gesimsen ble gjennomført. Det ble også utført reparasjon av skader på fasaden da man først hadde montert stillas.

Som en følge av hendelsen i Omsens gate 9B satte styret straks i gang et oppdrag med OPAK om å gå gjennom gården for å identifisere om det kunne være andre steder der det kunne være fare for nedfall av murstein. Områder med risiko for dette ble da sperret av.

Viktig at alle respekterer disse sperringene!!

For flere av stedene var det nærliggende å anta at problemet kunne ha tilknytning til avløp fra takterrasser. OPAK gjennomførte som en konsekvens av dette en inspeksjon av alle takterrassene (se over for detaljer). De fleste andelseierne er nå i gang med prosessen for å få utført nødvendige forbedringer. Sperringene vil bli fjernet etter hvert som utbedringene er ferdige.

Styret vil takke berørte andelseiere for godt samarbeid i forbindelse med undersøkelsen og oppfølgingen av OPAKs rapport.

Det overordnede HMS-ansvaret ligger hos styret, men vi har alle et ansvar og det er viktig at andelseierne har lav terskel for å melde fra om forhold de mener bør undersøkes.

Ifølge HMS-rutiner for borettslag skal styret også minne andelseierne om følgende plikter som de har:

- sjekke at brannslukningsutstyr er i orden
- bytte batteri i brannvarslere
- kontrollere elektrisk anlegg
- sikre at bygningsarbeider utføres på en forsvarlig måte
- melde eventuelle feil og mangler til styret
- sørge for å holde rømningsveiene åpne
- ikke oppbevare brannfarlig væske og gass på loft eller i kjeller

Utleieboder

Borettslaget disponerer noen boder til utleie. Styret har gjort en gjennomgang av disse.

Som et resultat av dette ble flere andelseiere tildelt bod. Ingen boder er ledige per i dag, men det er anledning til å sette seg på venteliste. Prisen for leie har stått urørt i mange år og skiller heller ikke godt nok mellom størrelsen på bodene. Styret vil derfor i nærmeste fremtid revidere prissatsene og prinsippene for disse.

Lekeplassen

Styret har ansvar for regelmessig tilsyn og vedlikehold av lekeplass. Myndighetene skjerpet kravene til dette i 2020. Vi har derfor avtale om årlig kontroll av eksternt firma og vaktmester skal sjekke alle apparatene hver måned.

Bruken er det den enkelte som har ansvar for. Viktig at gjenstander som ikke har noe på lekeplassen å gjøre – så som sykler – blir fjernet. Vær spesielt obs på at dersom en oppdager tau eller annet som noen har bundet fast i apparatene, så må disse tas bort.



Forsikringssaker

I 2023 hadde vi totalt 12 forsikringssaker i gården. Det har vært ulike hendelser, men med en viss overvekt av skader som følge av ulike typer vannlekkasjer. Ved skader skal andelseier ta kontakt med Obos (forsikring@obos.no) som vil varsle vårt forsikringsselskap Gjensidige. Ved akutte hendelser må andelseier gjøre nødvendig skadereduserende tiltak. Kostnadene til dette vil, om forsikringen kommer til anvendelse, bli dekket i ettertid.

Fremleie

Vi ønsker oss et levende bomiljø der de fleste som bor i gården eier leiligheten sin. Utleie av leiligheten for en periode er imidlertid lovlig. Etter borettslagsloven har man rett til å leie ut i inntil 3 år dersom man selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene, eller om det foreligger særlige tilfeller som defineres i loven. Det er til enhver tid en del leiligheter i gården som leies ut, pr april 2023 5 andeler.

Vi minner om at alt fremleie må søkes om og godkjennes av styret. Vi jobber med en løsning for dette gjennom Vibbo, men foreløpig får man søknadsskjemaet ved å kontakte oef@obos.no.

Fellesvaskeriene

De aller fleste brukerne respekterer reglene som gjelder for bruk av fellesvaskeriene, og det har vært svært få klager til styret. Vi minner om at alt av vask og annet skal fjernes når vasketiden er over, og at maskinene ikke må brukes utenom åpningstidene.

Fyringsanlegg

En kald vinter har ført til at mange har fyr i vedovnene sine. Styret har mottatt flere henvendelser der beboere mener det er noe galt med pipeløpene. Enkelte har også bestilt inspeksjon av pipeløpet. I samtlige tilfeller viste det seg at pipeløpet er i orden. Derfor må styret nok en gang gjenta at det er særdeles viktig å fyre opp riktig. Tørr og god ved med god trekk (gjærne åpent vindu) til det har blitt skikkelig fyr gjør susen. Se hjemmesiden for nærmere "bruksanvisning".

Informasjon om ny sykkeloppbevaring

På generalforsamlingen 2023 ble det besluttet å se nærmere på sykkeloppbevaringen i borettslaget. Det ble nedsatt en arbeidsgruppe som fikk et mandat fra styret. Denne gruppen har sett på ulike tilnærminger, og blant annet foretatt en spørreundersøkelse. Resultatene fra denne viser 137 svar. 105 har svart at de er helt enig (75) eller enig (30) i at det er behov for å bygge om dagens sykkelparkeringer slik at de blir mer tyverisikre. Da har godt over halvparten (av 180 leiligheter/ husstander) stilt seg positive. 18 har svart at de er uenige eller helt uenige og 14 at de ikke har noen mening. Med dette som utgangspunkt ser både sykkelgruppen og styret at det er god grunn til å fortsette arbeidet med å utarbeide konkrete forslag med priser. Siden dette tiltaket, uansett pris, vil medføre endringer i bestående bodløsninger og dermed også endre noe av det totale uttrykket, har vi blitt enige om at det bør behandles på en generalforsamling. Tiden ble for knapp for årets ordinære GF, men vi satser på å få til et beslutningsunderlag som kan fremmes på en evt ekstraordinær GF knyttet til rørprosjektet.



Fremtidig Fokus

Rehabilitering av gårdens røropplegg vil naturlig stå som hovedprosjekt i kommende styreperiode. Styret vil gjøre sitt ytterste for å sikre god informasjon og sørge for godt underlag for fremtidige beslutninger. Dette er et prosjekt som få eller ingen ønsker seg, da det er både dyrt og upraktisk, i tillegg til at det ikke synes utad eller bidrar til at ting ser bedre ut heller! Litt som en rotfylling hos tannlegen kanskje? Vi håper og tror på et godt og smidig samarbeid med dere alle.

For øvrig er det fortløpende vedlikehold som står for de største utgiftene. Vi må ta fasaden der det er størst behov, men vil ikke iverksette en total rehabilitering nå. Til det har vi ikke økonomi.

Sosiale fellesskapsinitiativ - en oppsummering fra:

Trafogruppen

Hvor heldige er vel ikke alle vi beboere her, som kan leve våre liv i fredelige og vakre omgivelser, hvor vi til og med har tilgang til vårt eget, koselige bakgårdshus. Trafograppa konkluderer med at 2023 var nok et år der Trafoen vår ble brukt til akkurat det den ble omgjort for, å huse aktiviteter og selskaperligheter av ymse sort. Det har vært barne-, ungdoms- og voksefester, konfirmasjoner, klesbyttedager, jobb-, styre- og komitemøter, bandøvinger, fotballkvelder, overnattinger, eggdistribuering, ukrainsk kafé, historiekveld og filmkvelder. I tillegg kommer den spontane bruken i fellestiden. Trafograppa arrangerte også ulike «årstidsarrangementer», som helt eller delvis var tilknyttet Trafoen; som påskemarkering, Halloween og julegrantenning. Sist, men ikke minst, må vi nevne den gigantiske suksessen jubileumsuka i august, i forbindelse med Torshovbyens 100 år, hvor Trafoen gjorde sitt på mange måter. Hyggelig at så mange beboere, unge og eldre, synes Trafoen er stedet!

Utpå vårparten i år vil det bli foretatt en nødvendig oppgradering av husets vegger, der nye friske farger innvendig vil komme til å øke trivselsfaktoren ytterligere. Et nytt og moderne bookingsystem er også på trappene. Vi håper dette systemet kommer til å gå varmt og at vi ved neste årsrapport kan informere om at det knapt har vært ledig i Trafoen. Vi avslutter med samme oppfordring som i fjor; har du ideer til positive og inkluderende aktiviteter eller arrangementer til felles glede for store og /eller små beboere, ikke nøl med å iverksette dem. Vi vil ha enda mer lys og liv i Trafoen! Minner også igjen på viktigheten av å overholde stilletiden ved gjennomføring av festligheter i Trafoen, og at det etter avsluttet arrangement ryddes og vaskes ut etter sjekkliste. Informasjon om Trafobruk og booking finnes på gårdens hjemmesider, www.torshovkvartal8.no.

Ha det fint i Trafoen!

Hilsen trafograppa, som per i dag består av Solrun, Karoline, Ingvild, Johanna, June, Jette og Eli.

Hagegruppa

Det har vært flere utfordringer i hagen, slik som vanningsrestriksjoner, et overflod av plommer og nedfallsfrukt, ødelagte blomsterbed etter renovering av fasaden i bakgården. På dugnadsdagene kommer det alltid godt med folk, men jeg ønsker å nevne høstdugnaden. Det er vel første gang jeg har sett så mange voksne folk klatre og beskjære våre plommetrær. Det var riktig god stemning og ledet av Olav Schreurs som delte av sin kunnskap. Fint om dette kan bli en del av gårdens rutiner.

Kompost. Hagen utvikler seg hele tiden og mye kan bli bedre blant annet med kompost. Vi har hatt kompost for mange år siden, men klager på lukt gjorde at tre binger ble fjernet. Tiden går og nye og mer moderne metoder for komposthåndtering utvikler seg. Vi ønsker flere engasjerte folk som kan bidra med nye tanker på dette området.



Torshov Kv VIII Borettslag

Vi arbeider også med å få inn bedre vaner for løvet i gården. Insekter og andre små kryp overlever vinteren best når de kan gjemme seg under løv og kvist. Det ligger igjen løv på plenen, dette bør ikke nødvendigvis fjernes. Mye løv kan også legges ved bærbuskene, samt i ytterkanten av gressplen. Her gjelder det å finne en balanse mellom for mye løv eller for lite. Det kan bli for striglet (ordentlig).

Hilde har sagt takk for seg. Hilde har vært primus motor for kjøkkenhagen og delt sin kunnskap om urter og grønnsaker. Det har vært interessant og morsomt å høre henne fortelle. Hagegruppen ønsker også å takke henne for det store arbeidet hun har lagt ned gjennom tre år.

Hagen er stor og den vakreste (?) her på Torshov. Noen har sluttet i hagegruppen og vi ønsker flere som kan bidra litt av sin tid til mindre, men nødvendige oppgaver som luking og vanning.

Ellers er det bare å glede seg over alt det fine som titter frem nå som det er vår.

Hilsen Hagegruppen

Oksebrygg

Etter en kort koronadvale er Oksebrygg endelig tilbake. Nytt styre er på plass, og består av Gaute Kramvik, Johannes Holdø og Petter Sterud Hansen.

Bryggeriets lokale bærer i dag preg av opphoping av en del eldre og utslitt utstyr, så vi vil i 2024 bruke litt tid på oppgradering og oppussing av bryggeriutstyret vårt. Ny nettside er også underveis, og vil snart ligge på www.oksebrygg.no.

I år har Oksebrygg brygget pils til vårdugnaden, og planlegger å fortsette med å brygge til felles festlige anledninger. Oksebrygg er alltid på utkikk etter nye medlemmer, så dersom du ønsker å lære hvordan man brygger øl, eller vil delta på fellesbrygg, er det bare å ta kontakt.

Mvh Oksebrygg

Med det takker styret for godt samarbeid med alle hyggelige beboere i gården.

Frankrikegården er et godt sted å bo, og vårt mål er at det skal det fortsette å være i minst hundre år til.

Styret 2023/2024



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet med kr 832.425,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble betalt avdrag i 2023 med kr 2.510.889.-

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet med kr 738.417,-. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kv VIII Borettslag.

Lån

Torshov Kv VIII Borettslag har lån i OBOS-banken. 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Torshov Kv VIII Borettslag



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret NO 993 606 650 MVA. Side 1 av 2



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 686 751	2 409 520	2 686 751	738 417
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		832 425	2 988 326	3 788 000	1 336 572
Tilbakeføring av avskrivning	15	67 461	67 463	40 000	40 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 848 221	-2 778 558	-2 848 000	-337 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 948 334	277 231	980 000	1 039 572
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		738 417	2 686 752	3 666 751	1 777 988

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 599 546	3 014 813
Kortsiktig gjeld		-861 129	-328 061
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		738 417	2 686 752



Torshov Kv VIII Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 449 187	10 652 979	10 993 000	11 091 000
Andre anlegg	10	126 685	156 392	96 000	96 000
Andre inntekter	3	303 657	43 013	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 879 529	10 852 384	11 094 000	11 192 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 491	-53 862	-36 000	-35 955
Styrehonorar	5	-195 000	-382 000	-256 500	-320 000
Avskrivninger	15	-67 461	-67 463	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-21 032	-22 349	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-60 000	0	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-236 198	-227 080	-230 000	-246 000
Konsulenthonorar	7	-753 299	-141 989	-100 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-2 522 050	-870 263	-685 000	-2 250 000
Forsikringer		-952 572	-840 654	-925 000	-1 010 000
Festeavgift		-244 340	-248 707	-244 000	-244 340
Kommunale avgifter	9	-2 699 271	-2 192 532	-2 127 500	-2 596 500
Andre anlegg	10	-33 096	-33 945	-40 000	-20 000
Energi/fyring		-142 542	-173 022	-170 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 049 257	-893 288	-945 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	11	-1 698 179	-1 479 890	-1 538 000	-1 552 633
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 710 788	-7 627 045	-7 362 000	-9 855 428
DRIFTSRESULTAT		1 168 741	3 225 339	3 732 000	1 336 572
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	130 561	98 486	80 000	0
Finanskostnader	13	-466 877	-335 499	-24 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-336 316	-237 014	56 000	0
ÅRSRESULTAT		832 425	2 988 326	3 788 000	1 336 572
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		832 425	2 988 326		



Torshov Kv VIII Borettslag

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 932 890	16 932 890
Andre varige driftsmidler	15	1 249 077	1 316 538
SUM ANLEGGSMIDLER		18 181 966	18 249 427
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 678	21 001
Forskuddsbetalte kostnader		361 462	253 757
Andre kortsiktige fordringer	16	21 831	19 531
Driftskonto OBOS-banken		548 349	1 511 012
Driftskonto OBOS-banken II		36 068	5 375
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	11 400
Sparekonto OBOS-banken		620 230	1 191 809
Innestående i andre banker		927	927
SUM OMLØPSMIDLER		1 599 546	3 014 813
SUM EIENDELER		19 781 512	21 264 240
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 563 * 100		56 300	56 300
Opptjent egenkapital		10 213 651	9 381 225
SUM EGENKAPITAL		10 269 951	9 437 525
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 730 432	10 578 653
Borettsinnskudd	18	920 000	920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 650 432	11 498 653



Torshov Kv VIII Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		138 056	160 770
Leverandørgjeld		407 954	132 154
Skyldige offentlige avgifter		0	15 630
Påløpte renter		41 161	1 835
Påløpte avdrag		242 209	0
Påløpte kostnader		0	17 672
Annen kortsiktig gjeld	19	31 750	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		861 129	328 061

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 781 512	21 264 240
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	34 400 704	34 400 704
Garantiansvar		0	0

Oslo, 2024

Styret i AL Torshov Kv 8 Borettslag

Lars Pedersen /s/	Mimmi Van Der Crussen /s/	Olav Haraldseid /s/
Hanne B. Riise-Hanssen /s/	Mahan Ronaghi /s/	Erland Often Sveen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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



Torshov Kv VIII Borettslag

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 360 828
Internett/TV	944 112
Eiendomsskatt	478 748
Trappevask	339 624
Parkeringsleie	333 720
Bodleie	14 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 471 332

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-22 145
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 449 187

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Bodleie	1 100
Bom	69 608
Brannslukningsapparat, viderefakturert beboer	787
Strøm til bysykkel-stativ	4 472
innbetaling for dom i rettssak	47 070
Skadeoppgjør for 2022	40 120
Egenandel for vinudskiftning	140 500
SUM ANDRE INNTEKTER	303 657

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-470
Arbeidsgiveravgift	-36 021
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 491

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



Torshov Kv VIII Borettslag

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 195 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 192, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 032.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-426 594
OBOS Prosjekt AS	-111 910
OPAK AS	-129 488
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 963
Sintef AS	-74 345
SUM KONSULENTHONORAR	-753 299

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 784 158
Drift/vedlikehold VVS	-172 121
Drift/vedlikehold elektro	-91 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-282 814
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 197
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-43 856
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 591
Egenandel forsikring	-50 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 522 050

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-478 903
Vann- og avløpsavgift	-1 367 983
Feieavgift	-18 998
Renovasjonsavgift	-833 387
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 699 271



Torshov Kv VIII Borettslag

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

INNETEKTER ANDRE ANLEGG

Innkrevde felleskostnader	96 120
Leieinnteter	30 565
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	126 685

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Elektrisk energi	-24 790
Driftskostnader	-8 306
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-33 096

SUM ANDRE ANLEGG	93 589
-------------------------	---------------

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 000
Container	-107 817
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 930
Verktøy og redskaper	-27 902
Driftsmateriell	-30 646
Lyspærer og sikringer	-1 361
Vaktmestertjenester	-862 739
Renhold ved firmaer	-365 768
Snørydding	-85 474
Andre fremmede tjenester	-51 277
Trykksaker	-9 482
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-103
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 192
Andre kontorkostnader	-3 026
Porto	-546
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 779
Bilgodtgjørelse	-1 680
Kontingenter	-300
Gaver	-2 897
Bankgebyr	-5 405
Velferdskostnader	-107 854
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 698 179

NOTE: 12

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 555
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 421
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 809
Kundeutbytte fra Gjensidige	92 776
SUM FINANSINNETEKTER	130 561



Torshov Kv VIII Borettslag

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-57 638
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-401 216
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 950
Renter på leverandørgjeld	-73
SUM FINANSKOSTNADER	-466 877

NOTE: 14

BYGNINGER

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

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

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

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Luftavfukter		
Tilgang 2018	87 087	
Avskrevet tidligere	-51 837	
Avskrevet i år	-12 441	22 809
Tørketrommel		
Tilgang 2020	23 900	
Kostnadsført 2020	-4 780	
Aktivering 2021	19 120	
Avskrevet tidligere	-9 560	
Avskrevet i år	-4 780	4 780
Vaskemaskin nr. 1		
Kostpris	26 929	
Avskrevet tidligere	-26 928	
Avskrevet i år	0	1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	26 840	
Aktivert 2021 (manglet i listen)	1	
Avskrevet tidligere	-26 840	1



Torshov Kv VIII Borettslag

Vaskemaskin nr. 3		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet tidligere	-12 460	
Avskrevet i år	-6 230	6 229
Vaskemaskin nr. 4		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet tidligere	-12 460	
Avskrevet i år	-6 230	6 229
Velhus		
Tilgang 2006	1 889 104	
Avskrevet tidligere	-642 294	
Avskrevet i år	-37 781	
		1 209 028
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 249 077

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-67 461**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	19 531
Avslutning for komiteen for 100-årsjubileum, til gode fra Italiagården	2 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 831

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-9 079 760	
Nedbetalt tidligere	1 011 996	
Nedbetalt i år	337 332	-7 730 432

OBOS-banken(overført fra Eika Boligkreditt AS)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-18 579 828	
	16 068 939	
Nedbetalt i år	2 510 889	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 730 432



Torshov Kv VIII Borettslag

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Tilleggsinnskudd	-920 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-920 000

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ukjent innbetaling i 2023, gjøres opp i 4	-31 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 750

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	920 000
Pantelån	7 730 432
Påløpte avdrag	242 209
TOTALT	8 892 641

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 932 890
TOTALT	16 932 890



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Kontaktinformasjon styret

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

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Renhold

Nåværende renholdsfirma er Absolutt Rent.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangene og leilighetene bestilles gjennom styret.

Vaskeriene

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

Forsikring

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



Selv om borettslagets forsikring brukes, blir andelseier belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Husordensregler for Torshov Kv VIII Borettslag

Reviderte husordensregler for A/L Borettslaget Torshov kvartal VIII, godkjent på generalforsamling våren 2006. Andelseieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler vedtatt på stiftelsesmøte 19. november 1954, senest endret 11. mai 2006.

1. Generelt

I denne innledningen har vi prøvd å trekke frem enkelte ting vi mener er viktige. Du synes kanskje at de er selvsagte? Det kan vi være enige i. Den dagen alle er det, og viser det i praksis, har vi gjort dem overflødige.

Andelseieren plikter derfor å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Selv om husordensreglene er viktige nok, kan de aldri erstatte den fornuften og omtanken som skal til for at et borettslag blir et bra sted å bo. Vi ønsker alle å skape et best mulig bomiljø, og siden vi bor såpass tett, er det viktig at vi tar hensyn. Dette innebærer både at vi både må legge noe mer bånd på oss enn om vi hadde bodd i en enebolig, men samtidig at vi må tåle å høre litt mer av utelek og naboer.

Dersom du har noe å utsette på en nabo, kan det skape minst ubehageligheter dersom du tar opp dette direkte på en konstruktiv og saklig måte framfor å trekke inn styret før dette er nødvendig.

Grøntanlegg med plener og planter, lekeapparater og alt som hører til, er en grunnsten i bomiljøet vårt og betyr mye både for trivsel og for gårdens estetiske og økonomiske verdi. La oss derfor behandle det deretter. Dessuten er kostnader forbundet med vedlikehold å regne som våre felles kostnader.

2. Almennelige husordensregler

- 2.1. Ingen må sette fra seg gjenstander i felles trapperom eller ganger som hindrer fri ferdsel i oppgangen eller rømningsveier ved brann.
- 2.2. Antenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.
- 2.3. Dører til oppganger, samt kjeller og loft skal alltid være låst.
- 2.4. Lagring skal foregå i lofts- og kjellerboder, ikke på fellesarealene da dette bryter med pålegg fra Brannetaten.
- 2.5. Det er ikke tillatt å ta inn i kjelleren eller loftet ved eller andre materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt. Ved overtredelse av dette vil andelseieren bli holdt erstatningsansvarlig.
- 2.6. Oppbevaring av flytende og fast brensel må lagres i henhold til gjeldende lovverk.

3. Vask og tørk av tøy

- 3.1. Tørking av tøy ute skal skje på tørkestativene. Tøy må ikke henge ute på helligdager.
- 3.2. Tøy skal tas inn straks etter tørking for å frigjøre plassen til andre. Dette gjelder også ved tørking av tøy på loftet.



- 3.3. Vasketidene for vaskeriene er kl 08.00 til kl 20.00 på hverdager og lørdager, og 13.00 til 18.00 på søndager. Bruk av vaskeriene på helligdager utenom søndager er ikke tillatt, samt på 1. mai og 17.mai.

4. Regler om ro i leiligheten

- 4.1. Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00.
- 4.2. Det må på søndager være ro med hensyn til oppussingsarbeider eller annen sjenerende støy.
- 4.3. Det skal tas tilsvarende hensyn til bruk av veranda/balkong/uteareal i sommerhalvåret.
- 4.4. For å opprette et godt forhold til naboene bør disse varsles når man skal ha gjester
- 4.5. For å opprettholde et godt forhold til naboene bør disse varsles ved større ombygninger

5. Dyrehold

- 5.1. Det er tillatt for husstandene å eie husdyr som hund og/eller katt etter på forhånd å ha informert styret.
- 5.2. Styret kan nekte dyrehold dersom andelseieren tidligere har hatt dyrehold som har vært til sjenanse for borettslaget.
- 5.3. Eventuelle skader dyret måtte påføre borettslagets eiendom må helt dekkes av andelseieren.
- 5.4. Hunder skal føres i bånd på borettslagets eiendom. Lufteturer med den hensikt at hunden skal gjøre fra seg skal skje utenfor gårdsrommet. Hunden skal da så raskt som mulig blir ført ut av indre gårdsrom

6. Sjøppel

- 6.1. Husholdningsavfall kastes i søppelcontainerne. Spesialavfall må den enkelte andelseier selv sørge for å levere på kommunens avfallsmottak. Dersom søppelcontainerne er fulle på en standplass, skal andre standplasser benyttes.
- 6.2. Andelseieren har plikt til enhver til å følge de gjeldende regler for kildesortering av husholdningsavfall. Det skal ikke kastes annet avfall i de respektive containere enn hva de er tiltenkt
- 6.3. I tilfeller der andelseiere plasserer gjenstander/sjøppel på borettslagets fellesområder, kan styret få dette fjernet for eiers regning.

7. Renhold

- 7.1. Beboerne skal i felleskap komme frem til fungerende ordninger for vask av trapper og ganger i hver sin oppgang.
- 7.2. Oppgangen skal rengjøres en gang i uken.
- 7.3. I perioder med utbygging eller oppussing der det blir ekstra behov for å holde fellesarealene rene, skal andelseier i den berørte leiligheten besørge dette på eget initiativ og for egen kostnad.



8. Ivaretagelse av leiligheten

- 8.1. Alle rom må holdes såpass oppvarmet og utluftet at skade på leiligheten unngås. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang.
- 8.2. Røyking innendørs er ikke tillatt med unntak av i egen leilighet
- 8.3. Det må ikke kastes gjenstander i klosettet.

9. Uteareal

- 9.1. Da plenene og øvrig beplanting har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling vår, høst og vinter, bes alle ta hensyn til dette ved å vente med bruk av disse til sommeren er godt i gang.
- 9.2. Ballspill og annen lek på fellesareal må foregå med forsiktighet av hensyn til andre.

10. Regler for parkering og kjøring på borettslagets område

- 10.1. Kjøring inne på området er ikke tillatt, unntatt for transport av tunge kolli, bevegelseshemmede eller ved flytting.
- 10.2. Tillatt kjøring skal skje i gangfart innenfor hele gårdsrommet, inkludert Mastrupsgate
- 10.3. Parkering inne på området er bare tillatt på de fastsatte parkeringsplassene i Mastrupsgate og bare for de som har parkeringsplass.
- 10.4. Parkering ut over dette er ikke tillatt og kjøretøyet kan bli bøtelagt, eventuelt også tauet bort for eierens regning og risiko.

11. Meldinger og henvendelser

- 11.1. Styret kan gi vaktmesteren/portner fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

12. Salg og fremleie av leiligheten

- 12.1. Visningsplakater må ikke klistres opp på borettslagets eiendom. Andelseieren er erstatningsansvarlig for eventuell skade som følge av dette.
- 12.2. Ved utflytting må andelseieren fjerne alle eiendeler fra kjeller og loft. Kjeller- og loftsbod skal være rengjort.
- 12.3. Ved fremleie av leiligheten skal navn på både andelseier og leietaker stå på postkassen og leilighetsdøren.

13. Leiekontrakten

- 13.1. Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.
- 13.2. Husordensreglenes bestemmelser inngår i leiekontrakten.



Husordensregler Torshov kvartal VIII - Frankrikegården

Husordensregler for for A/L Borettslaget Torshov kvartal VIII ble første gang vedtatt på stiftelsesmøte 19. november 1954, senere revidert 11. mai 2006. Sist godkjent på generalforsamling 7.mai 2024.

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å bidra til et godt bomiljø for alle andelseiere i gården. Alle beboere skal bidra til å skape trivsel og en atmosfære som gir sosial trygghet for alle aldersgrupper i gården. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

2. Regelverk

Husordensreglene gjelder i tillegg til borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til leiligheten, eller leier Trafoen.

Styret kan gi vaktmesteren fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Brudd på husordensregler innebærer brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget. Styret kan følge opp brudd med pålegg om endringer, eller utbedringer på andelseierens bekostning.

3. Bruk av leilighet

3.1 Støy

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Dette gjelder også for bruk av Trafoen og bruk av veranda/balkong/felles uteareal. Naboer bør varsles dersom man skal ha gjester eller avholde selskap som vil medføre mer støy enn normalt.

Naboer skal varsles før oppussing, ombygginger eller arbeid i leiligheter som vil medføre støy.

3.2 Ivaretagelse av leilighet

Alle rom må holdes rimelig oppvarmet og utluftet på en slik måte at man unngår skade og fukt i leiligheten. Det skal ikke etableres mekaniske vifter, utlufting eller andre innretninger som forstyrrer byggets naturlige ventilasjon. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang.

3.3 Teknisk utstyr, vann og brann

Rørlegger eller elektriske arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere/installatører. Arbeid for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Toalett og avløp skal ikke benyttes til å kaste avfall som ikke hører hjemme der. Andelseiere har ansvar for å regelmessig rengjøre sluk på badet. Det må ikke helles ildfarlige væsker eller matolje i avløpet eller kjøkkenvasken.



Andelseier må vite hvor leilighetens hovedkran er installert og hvordan denne stenges. Det bør installeres avstengningskran på oppvask- og vaskemaskiner og varmtvannsberedere.

Antenner eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

3.4. Balkonger og terrasser

Det skal vises hensyn ved røyking på balkong da dette kan være til sjenanse for nærliggende leiligheter og naboer.

Det er kun tillatt med bruk av gass eller elektrisk grill på balkong og terrasser.

3.5 Boder på loft og kjeller

Boder skal holdes i god stand. Andelseier er økonomisk ansvarlig for skader som påføres borettslagets eiendom som følge av gjenstander som oppbevares i boden.

Det skal ikke lagres eksplosjonsfarlige stoffer i bodene. Det skal ikke lagres mat i boder som kan tiltrekke skadedyr. Det skal heller ikke oppbevares gjenstander som kan forårsake fukt eller vannskader.

4. Bruk av fellesarealer

4.1. Trappeoppganger

Det skal ikke oppbevares gjenstander som f.eks sykler, barnevogner, skoskap eller akebrett i felles trappeoppganger. Gjenstander som oppbevares i felles trappeoppganger fjernes for eiers regning.

Dører til oppganger, samt kjeller og loft skal alltid være låst.

4.2 Bakgård

Bakgården er til felles bruk, hygge og nytte for alle beboere. Dette omfatter også alle utemøbler. Det er ikke anledning til å reservere deler av fellesarealet ved å sette ut privat utemøblement som ikke tas inn umiddelbart etter bruk.

Hagegruppen er i samarbeid med beboerne ansvarlig for beplantning på borettslagets eiendom og i felles gårdsrom. Alle plikter å ta hensyn til og verne om plener og beplantning,

- Ballspill og annen lek på fellesareal må foregå med forsiktighet av hensyn til andre.
- Etter lek på fellesområder skal det ryddes. La fellesområdet se ut som det gjorde før bruk.
- Hage og øvrig beplantning har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling på vår, høst og vinter, bes alle ta hensyn til dette.

Ved bruk av hageslanger må vannet stenges forsvarlig av etter bruk. Barn skal ikke bruke hageslange uten foresatte til stede.

Det er ikke tillatt å røyke innendørs i fellesområder som trappeoppgang, loft, kjeller eller i Trafoen. Ved røyking utendørs skal det tas hensyn til om røyken sjenerer naboer og leiligheter.



Barnevognboder skal kun benyttes til oppbevaring av barnevogner. Bodene fordeles av styret etter behov. Når behovet opphører skal styret straks varsles for ny fordeling av boden.

For å unngå skadedyr, skal det ikke mates fugler fra balkonger eller vinduer, eller på annen måte legges ut mat til dyr i bakgården.

4.3 Tørkeskur og sykkelparkering

Tørking av tøy utendørs skal skje i tørkeskurene. Tøy skal tas inn straks etter tørking for å frigjøre plassen til andre.

To tørkeskur i bakgården skal brukes til både tørking av klær og parkering av sykler. Det skal tas hensyn til beboere som ønsker å benytte tørkeskurene til tørking av klær.

Området for sykkelparkering skal holdes ryddig og ødelagte sykler skal fjernes. Ødelagte sykler som ikke er fjernet innen vår- og høstdugnad blir fjernet av vaktmester.

5. Brannsikring

Borettslaget har installert felles brannvarslingsanlegg. Utstyr og detektor til dette må ikke fjernes og kan kun flyttes med styrets tillatelse. Årlig kontroll av anlegget er borettslagets ansvar. Andelseier har plikt til å slippe inn montør ved slik kontroll.

Det skal minimum være et brannslukkingsapparat i hver enkelt leilighet. Borettslaget har ansvar for service og utskiftning. I tillegg til felles detektor anbefales det å ha en ekstra røykvarsler i leiligheten.

6. Avfall og søppel

Husholdningsavfall kastes i utvendige avfallsdunker iht gjeldende regler for kildesortering. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsdunkene, på fellesarealer eller i trappeopp ganger.

Det skal ikke kastes annet avfall i de respektive containere enn hva de er tiltenkt.

- Spesialavfall må leveres av andelseier til kommunens avfallsmottak.
- Glass, metall og klær kastes i egne containere som er plassert på ulike steder i nabolaget.
- Småelektronikk, lyspærer og batterier leveres i beholdere plassert på matbutikker.

I perioder med utbygging eller oppussing er andelseier ansvarlig for å besørge rydding og rengjøring på eget initiativ og for egen kostnad. Byggeavfall, herunder avfallssekker til henting, skal fjernes så raskt som mulig

I tilfeller der andelseiere plasserer gjenstander/søppel på borettslagets fellesområder, kan styret få dette fjernet for eiers regning.

7. Bruk av bil

Kjøring inne på området er ikke tillatt, unntatt for kortvarig av- og pålasting, transport av tunge kolli, bevegelseshemmede eller ved flytting. Tillatt kjøring skal skje i gangfart.



Parkering skal skje på fastsatte parkeringsplasser for andelseiere som er tildelt parkeringsplass, jfr parkeringsreglementet.

Biler som ikke har tillatelse til å parkere kan bli bøtelagt, eventuelt også tauet bort for eierens regning og risiko.

8. Fellesvaskeri

Vaskeriet er åpent alle dager fra kl. 08:00 til 22:00. Vaskeriet er stengt på helligdager med unntak av søndager, samt 1. og 17. mai.

Vasketider kan reserveres maksimum 14 dager frem i tid. Beboere kan booke opptil 3 timer per gang. Reserver vask med telefonnummer, slik at du kan kontaktes ved behov. Reservasjon for vask blir ugyldig hvis ikke anvendt 30 minutter etter starttid.

Brukere av fellesvaskeriene er ansvarlig for å holde vaskerommet rent og ryddig. Lofiltre i tørketrommel skal alltid tømmes etter bruk. Vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom skal tømmes for tøy innen reservert tidsbruk. Det er ikke tillatt å oppbevare tøy eller vaskeutstyr i vaskeriet.

9. Dyrehold

Det er tillatt for husstandene å eie husdyr. Styret kan nekte dyrehold dersom andelseieren tidligere har hatt dyrehold som har vært til sjenanse for borettslaget.

Eventuelle skader dyret påfører borettslagets eiendom må dekkes av andelseieren. Hunder skal være i bånd på borettslagets eiendom. Hunder skal ikke gjøre fra seg i bakgården, eventuell avføring skal fjernes straks.



Informasjon fra valgkomiteen i Torshov Kv VIII Borettslag

Vi i valgkomiteen synes sittende styre skal ha honnør for innsatsen i foregående år og for god informasjon til beboerne gjennom året.

Når vi den 7. mai møtes vi til årets ordinære generalforsamling på Sagene samfunnshus skal det blant annet gjøres styrevalg. I år er det mindre utskiftninger i styret enn foregående år.

Jon Grov har i løpet av perioden kommet inn i styret fra varaposisjon etter at styremedlem Øystein Grændsen flyttet fra Frankrikegården.

Mimmi van der Crussen trer ut av styret etter sin to-års periode. Helge Moe Eriksen er etter flere år i valgkomiteen innstilt på å fylle plassen til fast styremedlem, etter Mimmi.

Dersom sittende valgkomite ikke lykkes med å finne erstatning for Helge innen generalforsamlingen avholdes, håper vi på positiv respons på generalforsamlingen.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 5508 Selskapsnavn: Torshov Kv VIII Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.