



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 907 597	4 421 593
Sum inntekter		3 907 597	4 421 593
Kostnader			
Lønnskostnad		200 382	199 675
Annen driftskostnad		3 591 764	3 486 760
Sum kostnader		3 792 146	3 686 435
Driftsresultat		115 451	735 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 994	69 646
Sum finansinntekter		54 994	69 646
Annen finanskostnad		266 239	318 400
Sum finanskostnader		266 239	318 400
Netto finans		-211 246	-248 754
Ordinært resultat før skattekostnad		-95 794	486 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		-95 794	486 404
Årsresultat		-95 794	486 404
Totalresultat		-95 794	486 404
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-95 794	486 404
Sum overføringer og disponeringer		-95 794	486 404



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 503 000	3 503 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		3 503 001	3 503 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 503 001	3 503 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 486	407 147
Sum fordringer		23 486	407 147
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 918	1 613 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 918	1 613 001
Sum omløpsmidler		1 431 404	2 020 148
SUM EIENDELER		4 934 405	5 523 149

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 339 313	7 243 519
Sum opptjent egenkapital		-7 339 313	-7 243 519
Sum egenkapital		-7 339 313	-7 243 519
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 904 382	12 240 532
Øvrig langsiktig gjeld		28 400	28 400
Sum annen langsiktig gjeld		11 932 782	12 268 932
Sum langsiktig gjeld		11 932 782	12 268 932
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 203	1 979
Leverandørgjeld		315 952	474 039
Annen kortsiktig gjeld		23 781	21 717
Sum kortsiktig gjeld		340 936	497 736
Sum gjeld		12 273 718	12 766 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 934 405	5 523 149



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426828

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 947 819 739
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 907 597	4 421 593
Sum inntekter		3 907 597	4 421 593
Kostnader			
Lønnskostnad		200 382	199 675
Annen driftskostnad		3 591 764	3 486 760
Sum kostnader		3 792 146	3 686 435
Driftsresultat		115 451	735 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 994	69 646
Sum finansinntekter		54 994	69 646
Annen finanskostnad		266 239	318 400
Sum finanskostnader		266 239	318 400
Netto finans		-211 246	-248 754
Ordinært resultat før skattekostnad		-95 794	486 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		-95 794	486 404
Årsresultat		-95 794	486 404
Totalresultat		-95 794	486 404
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-95 794	486 404
Sum overføringer og disponeringer		-95 794	486 404



Organisasjonsnr: 947 819 739
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 503 000	3 503 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		3 503 001	3 503 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 503 001	3 503 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 486	407 147
Sum fordringer		23 486	407 147
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 918	1 613 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 918	1 613 001
Sum omløpsmidler		1 431 404	2 020 148
SUM EIENDELER		4 934 405	5 523 149
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 339 313	7 243 519
Sum opptjent egenkapital	-7 339 313	-7 243 519
Sum egenkapital	-7 339 313	-7 243 519
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 904 382	12 240 532
Øvrig langsiktig gjeld	28 400	28 400
Sum annen langsiktig gjeld	11 932 782	12 268 932
Sum langsiktig gjeld	11 932 782	12 268 932
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 203	1 979
Leverandørgjeld	315 952	474 039
Annen kortsiktig gjeld	23 781	21 717
Sum kortsiktig gjeld	340 936	497 736
Sum gjeld	12 273 718	12 766 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 934 405	5 523 149



Organisasjonsnr: 947 819 739
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Brl Torshov Kvartal XI

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

Som følge av vedvarende restriksjoner grunnet av Covid-19 vil den ordinære generalforsamlingen i Brl Torshov Kvartal XI også i år bli avholdt digitalt.

Avstemningen skjer digitalt via Vibbo.no eller ved levering av stemmeseddel til styret, se mer informasjon nedenfor og stemmeseddel på siste side. Avstemningen holder åpent i en periode på 5 dager.

I år legges det i tillegg opp til et videomøte den første dagen, **2. juni kl. 18:00 på Teams**, slik at de innkomne sakene kan gjennomgås med eventuelle spørsmål. Det skal ikke avgis stemmer i videomøtet. Stemmene avgis via Vibbo.no eller via stemmeseddelskjema mottatt pr. post.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med stemmerett. Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Hvordan deltar du?

Videomøte

- Videomøtet avholdes via Teams, onsdag 2. juni kl. 18:00.
- **Lenke til møtet:**
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_YWFmYzBINdItZDVhNC00YjkzLWE5ZDUtYmZkYTRmNzI2OTcz%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22b4377ef1-c046-4443-9d44-349c6e4902fa%22%2c%22Oid%22%3a%22095f25f5-13df-4919-91da-2f68b9ab2929%22%7d
- **Eller ring inn (bare lyd):**
+ 47 21402020, 769914742#

Lenken til møtet blir også tilgjengelig på Vibbo.no.

Digital avstemning

- Den digitale avstemning via Vibbo.no åpnes **02.06.2021 kl. 21:00**.
- Møtet er åpent for avstemning i 5 dager
- Siste dato for avstemning er **07.06.2021 kl. 12:00**.

Dersom vi har registrert ditt telefonnummer vil du motta en link til den digitale avstemningen via SMS. Trykk på linken eller logg inn på Vibbo.no med telefonnummer eller Bank-ID for å delta i møtet. Der vil du finne sakene som skal behandles, du kan stille



spørsmål under sakene, samt avgi din stemme. Vi anbefaler Google Chrome for bruk av Vibbo.no.

Hvordan stemme når du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke ønsker eller har anledning til å avgi din stemme digitalt, må du levere eller sende stemmeseddelen på siste side til styret på e-post torshovkvartal11@styrerommet.no eller i styrepostkassen.

Styret må motta stemmeseddelen **innen 7. juni kl. 12:00** for å registrere din deltakelse og dine stemmer.

Registrer deg på Vibbo.no

Inngangen til den digitale avstemningen vil du finne på Vibbo.no **fra 2. juni**. Selv om du har mottatt innkalling og stemmeseddel pr. post, kan du logge inn på Vibbo.no med ditt telefonnummer og avgi dine stemmer der. Under «Min profil» kan du huke av for samtykke til digital korrespondanse.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Brl Torshov Kvartal XI avholdes digitalt med et videomøte 02.06.2021 kl. 18:00 på Teams, og med avstemning i perioden 02.06.2021 kl. 21:00 til 07.06.2021 kl. 12:00.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er kalt inn på.

2. Godkjenning av protokollvitner

Som protokollvitner foreslås Bendik Øvergaard og Helle Aasand. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

3. Årsrapport og årsregnskap for 2020

Årets underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 foreslås til kr. 186 000.

Innkomne saker

5. Presisering av ansvarsforhold i vedtektene våre – Lofts- og kjellerutbygginger
s. 24

6. Vedlikeholdsetterslepet på grunnmur må tas igjen
s. 27

7. Farlige og uestetiske utetrappes må rehabiliteres
s. 31

8. Sykkelrampe til kjellerbod
s. 35

9. Presisering av regler om katt i husordensreglene
s. 37

10. Etablering av utekattgruppe
s. 39

11. Bytte av kjellervinduer og tilpasning av lysgraver for å bedre lysforhold og for å gjøre det mulig å rømme gjennom vinduer ved brann
s. 42

12. Forutsatt godkjenning av sak 11 – Etablere enhetlig standard for utforming av vindu og lysgrav for gården
s. 56

13. Forutsatt godkjenning av sak 11 – Bestemmelser i retningslinjer
s. 57

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg. Styrets innstilling er lagt inn bak hvert av forslagene.



14. Valg av tillitsvalgte

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Kandidater til valg er tatt inn som eget vedlegg.

Oslo, 12.05.2021
Styret i Brl Torshov Kvartal XI
Cecilie Fjelberg Bendik Øvergaard Helle Aasand
Grethe Berven Christine Jensen

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil du finne på Vibbo.no.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cecilie Fjelberg	Agathe Grøndahlsgate 12
Styremedlem	Bendik Øvergaard	Agathe Grøndahls Gate 8
Styremedlem	Helle Aasand	Lilleborggata 6
Styremedlem	Grethe Berven	Lilleborggt 6
Styremedlem	Christine Jensen	Per Kvibergs Gate 29
Varamedlem	Tord Christensen	Agathe Grøndahls Gate 14
Varamedlem	Kristin Sve	Åsengata 13
Varamedlem	Stein Jarle Vidme	Agathe Grøndahlsgate 8

Valgkomiteen

Lill Beate Jansen	Åsengata 15
Hanne Rosten	Lilleborggata 2
Maren Arneberg Wesseltoft	Lilleborggata 4

Velferdsgruppa

Hedvig Elisabeth Øberg	Agathe Grøndahls gate 12
Maren Arneberg Wesseltoft	Lilleborggata 4
Anne Kobbe	Åsengata 11

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Brl Torshov Kvartal XI

Borettslaget består av 91 andelsleiligheter.

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

Per Kvibergsgt. 27
Per Kvibergsgt. 29
Agathe Grøndahlsgt. 8
Agathe Grøndahlsgt. 10
Agathe Grøndahlsgt. 12
Agathe Grøndahlsgt. 14
Åsengata 9
Åsengata 11
Åsengata 13
Åsengata 15
Lilleborggt. 2
Lilleborggt. 4
Lilleborggt. 6

Gårds- og bruksnummer:

224 114 115 117 271 273 275 34 36 38 4 40 5 6 7



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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Brl Torshov Kvartal XI har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

1. Koronakrisen

Koronakrisen har påvirket styrearbeidet og driften av borettslaget i styreperioden 2020/2021. Styret har primært hatt digitale styremøter (med unntak av ett utendørs møte i august 2020), og har stort sett kommunisert elektronisk. Styret iverksatte tiltak med daglig desinfisering av dørhåndtak i mars 2020. Tiltakene ble avvirket etter hvert som smittetrykket ble lavere ut over sommeren.

Vedlikeholdstiltak som ble planlagt høsten 2019, ble endret, dels som følge av usikkerhet rundt gjennomføringsevnen hos leverandørene da vi skulle innhente tilbud våren 2020, og dels som følge av at vedlikeholdsbudsjettet for 2020 ble noe redusert pga. at husleien for mai måned ble ettergitt (det vises til redegjørelse på side 6 i fjorårets innkalling til generalforsamling).

Vår- og høstdugnad er gjennomført i redusert form. Årets generalforsamling blir gjennomført digitalt pga. gjeldende antallsbegrensninger for arrangementer.

2. Styremøter

Det har blitt gjennomført 12 styremøter i styreperioden.

3. Salg

3.1 Overtagelser

Det har vært seks overtagelser i styreperioden.

3.2 Salg av fellesareal

Det er blitt solgt i underkant av 10 kvm loftsareal ifm. utvidelse av en allerede utbygd loftsleilighet (Åsengata 13).

4. HMS (helse, miljø og sikkerhet)

4.1 Generelt

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

4.2 Kontrollmåling av radon

Styret gjennomførte kontrollmåling av radon i kjellerleilighetene i gården i perioden februar til april 2020. Det har ikke blitt gjennomført en helhetlig måling etter at radonsugene ble installert i 2013. Vi mottok resultatet medio mai 2020. Måleprotokollene viste at verdiene er gode for de aller fleste leilighetene, dvs. at årsmiddelverdien i alle oppholdsrom ligger lavere enn 100 Bq/m³. Ingen kjellerleiligheter hadde en årsmiddelverdi som lå over grenseverdien på 200 Bq/m³. To leiligheter hadde imidlertid en årsmiddelverdi som lå noe over 100 Bq/m³. Det ble iverksatt tiltak i disse to leilighetene (oppjustert kapasitet på radonsugene), og foretatt kontrollmåling i etterkant. Saken er fortsatt under oppfølging.

5. Vedlikehold

5.1 Utarbeidelse av ny vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen vår fra 2014 utløp i 2020, og styret vil derfor få utarbeidet en ny vedlikeholdsplan i 2021. Vi har innhentet tilbud fra Selvaag Prosjekt og OBOS Prosjekt, og konkluderte i april med å velge OBOS Prosjekt. Planen vil først bli ferdigstilt etter generalforsamlingen. Den vil imidlertid bli innarbeidet på vanlig måte i innkallingen til generalforsamlingen i 2022.

5.2 Maling av vinduskarmer (og montering av sprosser som har falt av)

Alle vinduene på gårdens fasade, samt arkvinduene på taket og vinduene på takterrassene, ble malt av Wettergren tidlig høst 2020. Styret bestilte i den anledning sprosser til vinduene, siden mange av disse har falt av. Planen var å montere srossene samtidig med vindusmalingen, men srossene ble levert så forsinket at dette ikke lot seg gjøre. Styret planlegger å få montert srossene i sommer istedenfor. De utvendige srossene vil bli montert med lift av glassmester, mens andelseiere selv må montere de innvendige srossene som har falt av.

Vi benytter anledningen her til å realitetsorientere andelseierne om at det fortsatt kommer til å falle av sprosser fremover – det finnes ingen løsning på dette problemet. Vi oppfordrer alle til å prøve å ta vare på srossene som faller av, slik at disse kan settes opp på nytt. For de som forsvinner, har vi imidlertid nå et lager med nye sprosser som kan brukes – så lenge det varer.

5.3 Utskifting av sprukne ruter

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

De siste årene har det bare sprukket et lite antall ruter (4, 7 og 10 i hhv. 2016, 2017 og 2018). Vinteren 2021 har det imidlertid sprukket flere ruter – styret har fått melding om 18 stykker. Dette skyldes trolig at det var svært kaldt en periode i vinter. Styret vil sørge for utskifting av vinduene på vanlig måte.

5.4 Soilrør

Det vises til tidligere års rapporteringer om soilrør. Styret har ennå ikke mottatt tilfredsstillende FDV-dokumentasjon (videofilmer av rørene) fra TT-teknikk. Vi har engasjert en sakkyndig tredjepart (Avako AS) til å vurdere de videofilmene vi har mottatt. Avako sier at filmene viser at arbeidet er bra utført. Selve filmene er imidlertid av dårlig kvalitet (uoversiktlig systematisert, for rask filming, manglende filming av visse strekk, enkelte strekk er filmet før de er ferdigstilt). Filmene vil derfor ha redusert verdi for borettslaget i fremtiden, dels fordi de er ufullstendige, og dels fordi vi uansett neppe vil være i stand til å finne frem i dem. Vi holder derfor fortsatt tilbake ca. 230 000 kr av sluttbeløpet til TT-teknikk, og vi har ennå ikke avholdt overtakelsesforretning med dem. Styret vurderer nå hvordan vi skal følge opp saken videre.

5.5 Tak

Styret fikk i 2016/2017 utarbeidet en tilstandsrapport for hele taket i gården. Rapporten ble utarbeidet av Brodin AS Blikkenslagermestere. Her utpekes utbedringer som måtte gjøres med en gang, og arbeid som skal utføres som alminnelig vedlikehold etterhvert. Av rapporten fremgår det at selve taket med takstein er i ok stand, underlagspapp ok, lekter og sløyfer ok. Takrenner og nedløp er ok. Piper og pipebeslag ok. De fleste soilhatte er ok.

Skadene som må utbedres, skyldes dels dårlig utført arbeid og dels elde og slitasje. Arbeidet med å utbedre det som måtte gjøres med en gang, ble slutført i 2018. Tak på Åsengata 13 og Per Kvibergs gate 27 ble da utbedret av Brodin AS innenfor budsjetterte midler. I 2019 ble taket over Åsengata 9 utbedret. Taket over Agathe Grøndahls gt. 8 har blitt utbedret i 2021 (ble utsatt fra 2020 pga. koronakrisen, se pkt. 1 ovenfor).

5.6 Maling av trappeoppganger

I 2018 ble gulv og trapper malt med epoxymaling i Åsengata 9, 11 og 15, Lilleborggata 2 og 6 og Agathe Grøndahls gt. 10, 12 og 14. Arbeidet ble utført av Malermestrene AS. De aller fleste oppgangene ble vederlagsfritt malt om igjen i 2019 pga. dårlig resultat fra arbeidet i 2018. De resterende trappeoppgangene (Agathe Grøndahls gt. 8, Per Kvibergs gt. 27 og 29, Åsengata 13 og Lilleborggata 4) vil bli malt sommeren 2021.

Maling av vegger, dørkarmer, dører, postkasser etc. i Åsengt. 9 og 15, Lilleborggt. 6 og Agathe Grøndahls gt 10 ble i hovedsak ferdigstilt våren 2019, i regi av To Malere Interiør og Vedlikehold AS. Noe mindre arbeid gjensto, og dette ble endelig ferdigstilt sommeren 2020.

5.7 Utetrapper

Styret har de siste årene vært i kontakt med flere entreprenører vedrørende gjenoppbygging av utetrappene våre. Vi viser til fjorårets årsmøteinnkalling s. 8 («Styrets arbeid», pkt. 5.4 «Utetrapper»), hvor det blant annet fremgår:

«Styret mener at det av estetiske årsaker og av praktiske grunner bør bygges opp trapper av betong. Dette fordi noen av borettslagets trapper er svært høye (f.eks. Åsengt. 11) og derfor ikke kan bygges i granitt. Betong ligger også nærmere det opprinnelige materialet trappene var laget av. Vi mener at alle inngangspartiene i gården bør være samme type trapper. Styret mener det i budsjettårene fremover bør settes av midler til å bytte ut flere av trappene i bakgården. Det har også blitt vurdert at det ikke har vært hensiktsmessig å igangsette bygging av nye utetrapper mens oppussing av oppgangene har blitt utført.»

Vi mottok aldri noe pristilbud på betongtrapper fra Oslo Hage Graveservice AS, som vi avventet ved generalforsamlingen i fjor. Høsten 2019 hadde vi en befaring av utetrappene med enda en ny entreprenør: Muremester Knut Guttorm. Vi spurte i første omgang om et pristilbud på betongtrapper for tre av utetrappene inn mot bakgården (Lilleborggt. 2 og 6 og Åsengata 15), men landet på å avvente å støpe nye trapper, da dette ble såpass kostbart (ca. 160 000 kr inkl. mva.). Utetrappen i Lilleborggt. 2 hadde størst behov for vedlikehold, og ble derfor reparert provisorisk av vaktmester. Det ble ikke gjort noe mer med trappene i 2020, blant annet pga. koronakrisen (se pkt. 1 ovenfor). Av budsjettmessige hensyn planlegges det heller ikke noe større vedlikeholdsarbeid på trappene i 2021.



5.8 Dugnad

På grunn av koronakrisen har dugnadene i 2020 og våren 2021 blitt mindre omfattende enn vanlig. Det har likevel blitt gjennomført nødvendig dugnadsarbeid i styreperioden, dels ved kjøp av tjenester (vaktmesteren) og dels ved innsats fra beboere.

6. Annet

6.1 Dyrehold

I styreperioden er det innvilget to søknader om hundehold.

6.2 Samarbeid med andre gårder

Styret har vært i dialog med andre borettslag på Torshov, blant annet gjennom dialogfora som er opprettet for dette (blant annet på Facebook). Kontakten har f.eks. vært nyttig når det gjelder informasjon og referanser på ulike leverandører/tjenesteytere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 907 597 mot budsjetterte 3 871 000. Andre inntekter utgjør kr. 44 472 og består i hovedsak av inntekter for salg av loftsareal. Finansinntekter utgjør kr. 54 994, og består i hovedsak av utbetaling fra Gjensidige.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 792 146, mot budsjetterte 3 719 191. Finanskostnader (i all hovedsak renter på lån) utgjør kr. 266 239.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 95 794 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 090 468 og viser borettslagets likviditet. 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Driftsinntekter

Borettslaget vil trolig få inn ca. 90 000 kr for salg av kjellerareal i 2021. Dette er lagt inn i budsjettet under «Andre driftsinntekter».

Styrehonorar

Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 186 000. Det vises til vedtak 4 A fra generalforsamling 24. april 2018:

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

SSB melder at månedslønnen økte med 2,2 prosent fra november 2019 til november 2020.¹ Med utgangspunkt i fjorårets honorar på kr 182 000, innebærer dette at styrets forslag for 2021 settes til kr 186 000 (kr 182 000 x 1,022 = kr 186 004).

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 997 000 kr til større vedlikehold som omfatter:

- Takarbeider over AG8 kr 340 000
- Epoxymaling av fem oppganger kr 300 000
- Ny vedlikeholdsplan kr 75 000
- Festing av utvendig sprosser med lift kr 50 000
- Soilrør – gjenstående betaling etter soilrørrehabiliteringen i 2017 kr 232 000

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 8%. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger, 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Torshov Kvartal XI.

Lån

Brl Torshov Kvartal XI har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 30 år. Rentesatsen pr. 31.12.2020 var 1,85%. Det betales avdrag på lånet.

¹ <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/statistikker/lonnansatt/aar>



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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kvartal XI

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kvartal XI som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 29. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Torshov Kvartal XI

A member firm of Ernst & Young Global Limited



1052 - BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 522 412	1 349 743	1 522 412	1 090 468
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-95 794	486 404	-127 091	353 651
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-336 150	-313 735	-326 277	-361 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-431 944	172 669	-453 368	- 7 349
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 090 468	1 522 412	1 069 044	1 083 119
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 431 404	2 020 148		
Kortsiktig gjeld		-340 936	-497 736		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 090 468	1 522 412		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 863 125	4 238 360	3 786 000	4 245 000
Andre inntekter	3	44 472	183 233	85 000	90 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 907 597	4 421 593	3 871 000	4 335 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 382	-24 675	-24 675	-25 662
Styrehonorar	5	-182 000	-175 000	-182 000	-186 000
Revisjonshonorar	6	-7 688	-6 500	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-160 910	-156 835	-161 916	-166 500
Konsulenthonorar	7	-35 232	-10 759	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 094 396	-1 159 409	-1 208 000	-1 200 000
Forsikringer		-375 314	-341 452	-362 000	-391 867
Festeavgift		-151 046	-151 046	-151 000	-151 000
Kommunale avgifter	9	-790 829	-748 738	-716 600	-724 200
Energi/fyring		-47 263	-63 801	-72 000	-72 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 392	-329 527	-284 000	-285 500
Andre driftskostnader	10	-653 695	-518 693	-529 000	-537 120
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 792 146	-3 686 435	-3 719 191	-3 763 349
DRIFTSRESULTAT		115 451	735 158	151 809	571 651
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	54 994	69 646	15 000	0
Finanskostnader	12	-266 239	-318 400	-293 900	-218 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-211 246	-248 754	-278 900	-218 000
ÅRSRESULTAT		-95 794	486 404	-127 091	353 651
Overføringer:					
Udekket tap		-95 794	0		
Reduksjon udekket tap		0	486 404		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 503 000	3 503 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		3 503 001	3 503 001
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		525	8 856
Forskuddsbetalte kostnader		22 961	398 291
Driftskonto OBOS-banken		303 689	16 188
Sparekonto OBOS-banken		1 104 229	1 596 813
SUM OMLØPSMIDLER		1 431 404	2 020 148
SUM EIENDELER		4 934 405	5 523 149
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 339 313	-7 243 519
SUM EGENKAPITAL		-7 339 313	-7 243 519
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 904 382	12 240 532
Borettsinnskudd	17	28 400	28 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 932 782	12 268 932
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 704	22 249
Leverandørgjeld		315 952	474 039
Påløpte renter		1 203	1 979
Annen kortsiktig gjeld	18	4 077	-532
SUM KORTSIKTIG GJELD		340 936	497 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 934 405	5 523 149
Pantstillelse	19	13 228 400	13 228 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 28.04.2021

Styret i Borettslaget Torshov Kvartal XI

Cecilie Fjelberg /s/

Bendik Øvergaard /s/

Helle Aasand /s/

Grethe Berven /s/

Christine Jensen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 404 143
Kabel-tv-bredbånd	252 252
Trappevask	130 130
Eiendomsskatt	76 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 863 125

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

Automatpenger - vaskeri	1 050
Korrigeringer på reskontro	3
Salg av loftsareal	43 419
SUM ANDRE INNTEKTER	44 472

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 662
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 382

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 182 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-30 184
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 048
SUM KONSULENTHONORAR	-35 232

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Maling av vinduskarmer	-846 263
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-846 263
Drift/vedlikehold bygninger	-109 637
Drift/vedlikehold elektro	-12 779
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 955
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 336
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 832
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 094 396

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

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

Eiendomsskatt	-73 650
Vann- og avløpsavgift	-491 430
Feieavgift	-15 320
Renovasjonsavgift	-209 897
Kommunale avgifter	-532
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-790 829

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 644
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 386
Driftsmateriell	-18 205
Lyspærer og sikringer	-220
Vaktmestertjenester	-302 694
Renhold ved firmaer	-274 064
Andre fremmede tjenester	-2 394
Trykksaker	-5 221
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 700
Andre kontorkostnader	-814
Telefon, annet	-384
Porto	-3 772
Gaver	-519
Bank- og kortgebyr	-4 379
Velferdskostnader	-8 300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-653 695

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 416
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	587
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 810
Andre renteinntekter	23
SUM FINANSINNTEKTER	54 994

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-266 024
Renter på leverandørgjeld	-215
SUM FINANSKOSTNADER	-266 239

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

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

Tomten er festet 01.11.1951 i 70 år.

Gnr.224/bnr.4 M. flere

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

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-8 431 987
Økning 2017	-4 753 150
Nedbetalt tidligere	944 605
Nedbetalt i år	336 150
	-11 904 382
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 904 382

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1998	-28 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-28 400

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 077
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 077

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	28 400
Pantelån	11 904 382
TOTALT	11 932 782

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

	3 503 000
TOTALT	3 503 000

INNKOMNE FORSLAG**5. PREISERING AV ANSVARFORHOLD I VEDTEKTENE VÅRE
– LOFTS-/KJELLERUTBYGGINGER****Flertallskrav:**

Forslaget innebærer endring av vedtektene, og krever derfor to tredjedels flertall, jf. vedtektenes pkt. 11-1 og burettslagslova § 7-11 (3).

Forslagsstillere:

Jenny Sundby	Styreleder 2014 – 2015
Anne Siri Ødegaard	Styreleder 2012 – 2014 / styremedlem 2018 – 2019
Arne Schou	Styreleder 1990 – 2010 / styremedlem 1984 – 1990
Arndt von Schemde	Styremedlem 2011 – 2015
Jarle Vidme	Styremedlem 2011 – 2014
Sylvi Stenseng	Styremedlem 2013 – 2015
Erling M. Hjermann	Styremedlem 2003 – 2005
Ingar Johnsrud	Styremedlem 2014 – 2016

**Forslag om presisering av ansvarsforhold i vedtektene våre – lofts-/kjeller-
utbygginger****Bakgrunn**

Som tidligere styreledere/styremedlemmer i borettslagets styre har vi mottatt en henvendelse fra nåværende styre gjeldende praktisering og tolkning av beboeres ansvar ved utbygging av kjeller- og loftsleiligheter.

Det er vår felles oppfatning at det siden borettslaget i 2001 vedtok å åpne for utbygging av loft- og kjellerareal, var et grunnleggende premiss at ordningen ikke skulle påføre borettslaget store ekstrautgifter.

Dermed følger at nødvendige oppgraderinger av bygningsmassen som følge av lofts-/kjellerutbyggingen skal bekostes av utbygger, selv om tiltaket må utføres på en del av bygningen som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt. Skulle ombyggingen av råloft/råkjeller til boligareal kreve en oppgradering av bygningsmassen, er det utbygger som skal bekoste dette. Avgjørende for borettslagets vedlikeholdsplikt er om tiltaket er nødvendig ut fra den opprinnelige bruken (råloft/råkjeller/sportsboder).

Forslag

Vi mener ansvarsforholdene bør tydeliggjøres i vedtektene våre. Dette vil øke forutsigbarheten både for nåværende og fremtidige eiere, og det vil også gjøre det lettere for styret å kommunisere ansvarsforholdet overfor andelseiere når spørsmålet dukker opp.

I tillegg til grensedragningen vi har redegjort for ovenfor, mener vi også at vedtektene bør henvise til andre bestemmelser i retningslinjene om utbyggers/senere eiers oppgraderings-/vedlikeholdsansvar.

I tråd med tidligere praksis foreslår vi derfor følgende:

1. I «Retningslinjer for utbygging av loft/kjeller, sammenslåing av leiligheter og andre bygningsmessige endringer» foreslår vi inntatt et nytt pkt. 11 a:



«Utbygger betaler alle kostnader i forbindelse med byggingen. Dette gjelder alle kostnader som påløper, og knytter seg til forhold både innenfor og utenfor utbyggingsarealet. Oppgradering av bygningsmassen som ikke ville vært nødvendig dersom arealet forble bodkjeller eller råloft, men er nødvendig på grunn av bruksendring til boligrom, skal dekkes av utbygger eller senere eier.»

2. I vedtektene pkt. 5-1 om andelseiers vedlikeholdsplikt, foreslår vi inntatt et nytt punkt (2 a):

«For andelseiere som bygger ut loft eller kjeller, eller som slår sammen leiligheter, gjelder i tillegg egne regler om ansvar for ulike tiltak, se «Retningslinjer for utbygging av loft/kjeller, sammenslåing av leiligheter og andre bygningsmessige endringer» (vedlagt). Noen av bestemmelsene gjelder også for senere eiere av slike leiligheter, se retningslinjenes pkt. 11 og 11 a.»



STYRETS INNSTILLING TIL SAK 5

Som det fremgår av bakgrunnen til forslaget, er styret enig i forslaget. Vi har også ført denne praksisen, se f.eks. fremstillingen om tilbakeslagsventiler i fjorårets innkalling til generalforsamlingen (side 9, annet avsnitt). Vi mener, i likhet med forslagsstillerne, at ansvarsforholdene bør fremgå tydeligere av retningslinjene/vedtektene våre, og støtter derfor forslagene.

6. VEDLIKEHOLDSETTERSLEPET PÅ GRUNNMUR MÅ TAS IGJEN

Beboerforslag til generalforsamling i Brl Torshov Kvartal XI, 2. juni 2021

Forslagsstillere: Kjetil Eritzland & Linda Eikelenboom, Lilleborggata 2

Vedlikeholdsetterslepet på grunnmur må tas igjen

I vedlikeholdsplanen for 2014 til 2020 fremgår det at utlegging av grunnmurspapp og drenering langs alle fasader var planlagt gjennomført i 2015. Dette ble i sin tid nedprioritert, men dette betyr ikke at behovet er forsvunnet.

Grunnmurspapp er en tykk asfaltpapp som legges mellom grunnmuren og svillen i en vegg av bindingsverk som fuktsperre. Grunnmurspappen sørger for at lufta sirkulerer og at fuktighet ikke blir liggende på muren.

Vi er nå i 2021, seks år etter at dette ble planlagt gjennomført, og det er på høy tid at drenering og utlegging av grunnmurspapp blir gjennomført, alternativt at styret redegjør for hvorfor dette ikke er nødvendig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å:

- sørge for at det utarbeides en tilstandsrapport for grunnmurens tilstand
- utarbeide et kostnadsoverslag og en finansieringsplan for drenering og utlegging av grunnmurspapp, som presenteres til neste GF.
- Komme med en prioritert liste over større investeringer i borettslaget inkludert utlegging av grunnmurspapp er med, slik at det er enkelt å se hvordan styret prioriterer utlegging av grunnmurspapp opp mot andre store investeringer. Frist: neste GF

STYRETS INNSTILLING TIL SAK 6

Styrets anbefaling

Styret har følgende innstilling til de tre kulepunktene i forslaget:

- Styret har innhentet en vurdering av grunnmurens tilstand. Vurderingen viser at grunnmurens tilstand er god, og det anbefales ikke at vi legger grunnmurspapp eller drenerer. Vi viser til nærmere redegjørelse nedenfor. I og med at forslaget i kulepunkt 1 allerede er gjennomført, anbefaler vi at det utgår.
- På bakgrunn av punktet over, støtter vi ikke kulepunkt 2 i forslaget («Generalforsamlingen pålegger styret å utarbeide et kostnadsoverslag og en finansieringsplan for drenering og utlegging av grunnmurspapp, som presenteres til neste GF»).
- Styret besluttet på budsjettmøtet høsten 2020 at vi skulle få utarbeidet en ny vedlikeholdsplan, siden gjeldende vedlikeholdsplan utløp i fjor. Vi viser til punkt 5.1 under Styrets arbeid på s. 8 om dette. Den nye vedlikeholdsplanen vil på vanlig måte bli innarbeidet i skjemaet «Større vedlikehold og rehabilitering – utførte og planlagte», som står avslutningsvis i innkallingen til generalforsamlingen (foran vedtektene og husordensreglene våre). Siden det nå er avklart at grunnmurspapp/drenering ikke er noe som kommer til å bli prioritert opp mot andre store investeringer de neste årene, ser vi ikke noen hensikt i å fatte et generalforsamlingsvedtak om det tredje kulepunktet i forslaget.

Bakgrunn

Historikk

I vedlikeholdsplanen fra OBOS Prosjekt sto det i tilstandsbeskrivelsen om «Grunn og fundamenter – Drenering» at «det ikke opplyses om problemer med drenering i bygården på nåværende tidspunkt». Likevel ble det anbefalt at «det monteres grunnmurspapp langs alle fasader, og det kan i den forbindelse være en fordel å kontrollere drenering og eventuelt utføre utbedringer». Tilstandsgraden ble satt til 1, dvs. «svake symptomer». I planen ble tiltaket satt opp på år 2015 med prioritet 4, dvs. «kan utsettes». Utgiftene ble i 2014 anslått å være ca. 5000 kr per løpemeter (vil i dag tilsvare ca. 6000 kr per løpemeter). Firmaer vi har vært i kontakt med i dag, anslår at prisen per løpemeter vil ligge nærmere 10 000 kr inkl. mva. For vår gård vil dette innebære at prisen vil ligge et sted mellom 1.5 og 2.5 mill. kr. Borettslaget hadde i 2015 flere større utgifter foran seg (bl.a. rehabilitering av soilrør, utføring av brannsikringstiltak og renovering av det elektriske anlegget i fellesarealene). Tiltaket ble derfor nedprioritert. Senere styrer har også stilt spørsmål ved hvilket reelt behov vi har for drenering/grunnmurspapp. Når vi hadde sakkyndige på befaring i gården, fikk vi alltid høre at vi ikke har et fuktproblem – det fuktnivået vi har, er helt normalt for eldre murgårder – og at grunnmuren vår ikke tar skade av den fukten som finnes der. Dette ble sist bekreftet av Murbyen Oslo, som var på befaring her i mars 2021. Vi ba dem om å få anbefalt en fagperson som kunne komme på befaring og spesielt vurdere behovet vårt for drenering/grunnmurspapp. Vi fikk oppgitt Steinar Dahl gravefirma AS. Steinar Dahl kom på befaring i mars 2021.

Sakkyndig vurdering fra Steinar Dahl gravefirma AS

I vurderingen fra Steinar Dahl gravefirma AS fremgår bl.a. følgende:

«Etter en utvendig befaring rundt bygningen av borettslaget Torshov kvartal X1 er det ingen ting som tyder på at det er noen fuktproblemer. Muren har ingen spor etter vannskader/frostskader, og det er fall fra vegg og ut på grøntareal med unntak av få

steder. På befaring i kjeller er det ingen synlige skader av betydning ved tanke på bygningens alder.»

I vurderingen av innearealene sonderer Dahl mellom det opprinnelige formålet med kjellerne (oppbevaringsrom, altså råkjellere/boder) og boligrom (utbygde kjellerleiligheter). For *råkjellerne/bodene* skriver Dahl at luftfuktigheten er naturlig for årstidene, noe bygningen ikke har tatt skade av. Han kunne på befaringen ikke se noen grunn til å legge grunnmurspapp eller drenere grunnmuren utfra det opprinnelige formålet med kjellerarealene (råkjeller/boder). Når det gjelder *boligarealene* i kjellerne (utbygde kjellerleiligheter), skriver han at «en bygning som er bygget etter en ca. 100 år gammel byggestandard og den tidens bruksbehov, vil aldri oppfylle dagens krav når det gjelder fuktighet, da de konstruksjonsmessig er helt forskjellig fra dagens byggestandard». Han anbefaler likevel ikke å legge grunnmurspapp eller drenere grunnmuren utfra dette formålet, da han mener dette har begrenset effekt, i og med at fuktighet uansett vil bli trukket opp gjennom murgulvet og videre oppover murveggene:

«De gamle bygningene står i kontakt med grunnvann, noe som ikke forandrer seg om man drenerer på nytt. Når det gjelder montering av grunnmurspapp, for å forhindre kapillære krefter fra omkringliggende masser, har den liten eller ingen effekt når man går ut i fra at det en 5-steinsmur under bakken. På denne bakgrunn ser jeg ingen grunn til å anbefale omlegging av drenering og montering av grunnmurspapp.»

Dersom det er ønskelig å redusere fuktigheten i boligarealene i kjellerne, anbefaler Dahl istedenfor god ventilasjon mellom eksisterende grunnmur og innervegg, og at varmekilden i kjellerrommet kommer fra gulvet i form av varmekabler eller varmerør. Han anbefalte også et enkelt sirkulasjonsanlegg for utlufting (etableres «lokalt» i den enkelte kjellerleilighet).

Styrets vurdering

Ved vurderingen av om vi bør legge grunnmurspapp/drenere, har styret, i tråd med praksis for ansvarsforhold mellom borettslaget og utbyggere, tatt utgangspunkt i den opprinnelige bruken av kjellerne, altså råkjeller/sportsboder. I den grad det er ønskelig med tørrere kjellere i utbygde kjellerleiligheter, overlates det til eierne av disse leilighetene å bekoste dette. Vi viser til sak nr. 5 ovenfor («Presisering av ansvarsforhold i vedtektene våre – lofts-/kjellerutbygginger») for en nærmere redegjørelse for dette. I tråd med vurderingen fra Steinar Dahl gravefirma AS, anser vi at det ikke er behov for å legge grunnmurspapp/drenere, og vi vil derfor ikke prioritere dette.

Styret har også vært i kontakt med nabogårdene våre,² og det viser seg at alle har samme erfaring og praksis som oss: Alle har blitt anbefalt drenering/grunnmurspapp i vedlikeholdsplanene sine, men de har kommet til at de ikke at de har behov for dette eller vil prioritere det. Ved vurderingen tar de utgangspunkt i det opprinnelige formålet med kjellerne, altså råkjellere/boder. Hvis det er behov for tørrere grunnmur i utbygde kjellerleiligheter, må de aktuelle andelseierne betale dette. (Mer detaljert om de ulike gårdene: *Kvartal XVI* la for flere år siden grunnmurspapp/drenering flekkvis enkelte steder (for å fordele utgiftene over flere år) «fordi det sto i vedlikeholdsplanen». Etter en periode anså de imidlertid at dette ikke var økonomisk forsvarlig for dem og at de heller ikke hadde noe reelt behov for det, og de sluttet med det. *Kvartal IX* la grunnmurspapp og drenerte

² Kvartal XVI (nabogården vår mot øst), Kvartal X (nabogården vår mot vest) og Kvartal IX (nabogården syd-vest for oss, «Tysklandsgården»).



langs hele søndre yttervegg for noen år siden. Grunnen til dette var at det hadde sprukket tre stikkledninger langs denne veggen, så de måtte grave opp her uansett, og da drenerte de i samme slengen. Det er ikke drenert / lagt grunnmurspapp langs noen av de øvrige veggene i Kvartal IX. *Kvartal X* innhentet en «second opinion» etter de fikk anbefalt å drenere i vedlikeholdsplanen. De fikk da høre at de ikke hadde et fuktproblem, og de har derfor ikke drenert / lagt grunnmurspapp langs noen vegger.)

7. FARLIGE OG UESTETISKE UTETRAPPER MÅ REHABILITERES

Beboerforslag til generalforsamling i Brl Torshov Kvartal XI, 2. juni 2021

Forslagsstillere: Kjetil Eritzland & Linda Eikelenboom, Lilleborggata 2

Farlige og uestetiske utetrapper må rehabiliteres

Flere av utetrapene i vårt borettslag bærer tydelig preg av forfall. Ikke bare ødelegger de helhetsinntrykket av gården, de er også til fare for liv og helse.

Styret har hatt rehabilitering av de angjeldende trappene med i sine planer i flere år, men ingenting har skjedd. Saken har også vært til behandling på generalforsamlingen i borettslaget flere ganger, senest i 2020.

I 2020 anførte styret at kostnadene ved å støpe nye trapper ble for høy. Det ble derfor kun foretatt en provisorisk og lite estetisk reparasjon av trappen i Lilleborggata 2.

Vi savner en plan for disse trappene. Det å vente til trappene faller sammen og mange beboere ikke klarer å komme inn i sine leiligheter er neppe et godt alternativ.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å:

- innhente minimum tre tilbud for støping av nye utetrapper foran de oppgangene der utetrapene er i dårligst forfatning (Lilleborggt. 2, AgathaGrøndahsl gata 10, og Åsengata 15) innen 30.9.2021.
- utarbeide en plan for å erstatte alle utetrapene. Planen skal være presentert for beboerne senest 31.12.2021, og skal inneholde kostnadsoverslag, milepæler og ferdigstillingsdato.
- sørge for at det er støpt nye utetrapper til erstatning for de tre utetrapene som er i dårligst forfatning senest den 1. mai 2022.



Figur 1: LB 2 trappen er helt løs og trinnene er delvis smuldret opp og fikset med noen trebiter. 2 av trinnene er i annet material enn de øvrige



Figur 2: AG 10 - trinn, delvis oppsmuldret



Figur 3: Åsengata 15 - ikke lenge igjen før dette kollapser

STYRETS INNSTILLING TIL SAK 7

Styrets anbefaling

Forslaget innebærer at «generalforsamlingen skal pålegge styret å sørge for at det er støpt nye utetrappes til erstatning for de tre utetrappene som er i dårligst forfatning senest den 1. mai 2022», samt at bestemte milepæler i dette arbeidet skal være gjennomført til bestemte tider. Styret fraråder at generalforsamlingen fatter et slikt vedtak.

Som nevnt, har styret bestilt en ny vedlikeholdsplan for de neste årene, som vil bli ferdigstilt i etterkant av generalforsamlingen. Det vil her kunne dukke opp vedlikeholdstiltak som er mer presserende enn utetrappene, og som bør prioriteres. Vi viser til at gjenoppbygging av utetrappene ikke har vært anbefalt av noen eksterne sakkyndige, men bare er initiert av et tidligere styre av eget tiltak. Utetrappene er heller ikke til fare for liv og helse. Vi mener derfor det vil være uheldig om styret blir bundet til å prioritere gjenoppbygging av trappene på bekostning av andre tiltak som kan være viktigere for gården. Vedlikehold av trappene bør heller inngå i den kommende vedlikeholdsplanen, og prioriteres ut fra en mer helhetlig vurdering. Vedlikeholdsplanen vil, som vanlig, inntas i innkallingen til neste års generalforsamling.

Bakgrunn

I vedlikeholdsplanen fra OBOS Prosjekt fra 2013, er tilstanden til utetrappene beskrevet som følger:

«På befaringstidspunktet hadde trappen utenfor Lilleborggata en løs steinhelle, og noen av trappene hadde mindre avskallinger i front.»

Tilstandsgraden ble satt til 1 («svake symptomer»), og konsekvensgraden til 1 («små konsekvenser»), både når det gjaldt sikkerhet og estetikk. I tillegg uttrykte Muremester Knut Guttorm AS under en befaring i 2019 at det ikke var noen fare for at trappene skulle kollapse eller at de utgjorde en sikkerhetsrisiko på annen måte. Trappene er altså ikke til fare for liv og helse.

I OBOS' vedlikeholdsplan ble følgende tiltak foreslått:

«Den løse steinhellen på trappen tilhørende Lilleborggata 2 bør festes og sår utbedres (2014). Mindre løpende vedlikehold av trappene blir utført av vaktmester, denne ordningen bør opprettholdes. Det kan med fordel avsettes en årlig sum til slike utbedringer.»

Kostnaden i vedlikeholdsplanen er anslått til 10 000 kr, så det er åpenbart at vedlikeholdsplanen ikke har lagt opp til noe mer enn mindre «flikkearbeid» på de eksisterende trappene. Å foreta en fullstendig gjenoppbygging av noen av trappene i gården, har således aldri vært foreslått av eksterne sakkyndige, men er bare initiert av et tidligere styre av eget tiltak i 2017. Tiltaket har heller aldri blitt behandlet av generalforsamlingen i egentlig forstand; styret har bare redegjort for saken i sine rapporter om «Styrets arbeid» de to siste årene (fra 2019). Årsrapporten blir riktignok godkjent av generalforsamlingen, men det har aldri vært fremlagt noe forslag eller blitt fattet noe vedtak om trappene av generalforsamlingen, slik forslaget kan gi inntrykk av. Styret har således ikke forsømt noen vedtak fra generalforsamlingen om dette.



Anbefalingen i OBOS' vedlikeholdsnøkkel er fulgt opp gjennom provisoriske tiltak: Vaktmesteren foretok i 2019 midlertidig vedlikehold av trappen utenfor Lilleborggata 2, herunder stabilisering av den løse steinhellen. Hvis styret får melding om at trappen igjen har blitt ustabil, tilkaller vi vaktmesteren for å fikse dette. Selv om dette er en midlertidig løsning, dekker den altså utbedringsbehovet frem til vi får rehabilitert trappen på permanent basis.

Det vises til redegjørelse om utetrapper under «Styrets arbeid» pkt. 5.7 på s. 9 ovenfor. Som det fremgår der, ble det ikke gjort noe med trappene i 2020, blant annet pga. koronakrisen. Av budsjettmessige hensyn planlegges det heller ikke noe større vedlikeholdsarbeid på trappene i 2021. Styret tar imidlertid sikte på å rehabilitere flere av trappene i årene etter dette, altså fra og med 2022. Vi tar imidlertid forbehold om at det dukker opp mer presserende behov for andre tiltak i vedlikeholdsplanen som er under utarbeidelse, se pkt. 5.1 under «Styrets arbeid» på s. 8 ovenfor.

8. SYKKELRAMPE TIL KJELLERBOD

Beboerforslag til generalforsamling i Brl Torshov Kvartal XI, 2. juni 2021

Forslagsstillere: Kjetil Eritzland & Linda Eikelenboom; Bendik Vadder, Elisabet Aars Hagli, Lilleborggata 2

Sykkelrampe til kjellerbod

Flere beboere bruker bodene til oppbevaring til sykkel. Inn- og utbæring opp og ned trapper er tungt, men det kan også føre til skade på trapp og vegger.

Installering av sykkelrampe kan gjøre det langt enklere å forflytte sykler ut og inn av bodene.

Beregne kostnad er kr. 1150,- per meter. Om vi tar Lilleborggata 2 som et eksempel, må det legges ca 4 meter sykkelrampe (sum av innendørs og utendørs), og kostnader for dette vil da bli kr. 4600,- (ex montering).

Mer informasjon om sykkelramper

Rampene leveres i en innendørsversjon som er laget av pregalvaniserte plater og en utendørsversjon som er galvanisert (hot dipped) og laget av standard sort stål. Begge kan i tillegg pulverlakeres mot tillegg, men dette anbefales i utgangspunktet ikke da det gjør rampene glatte. Det er mulig å benytte innendørsversjonen utendørs, men den vil ikke være like motstandsdyktig mot rust. Skinnene er 60 mm brede nederst i sporet og utvider seg oppover. De passer derfor til de fleste sykler og barnevogner. Se bildeskisse for illustrasjon.

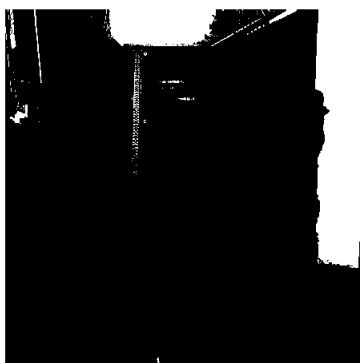
Mål

Lengde: Ca 125 cm per skinne.

Bredde utvendig: 133,3 mm

Bredde innvendig: 60 mm +

Tilvalg: Merking ved start av rampen, Antisklibelegg, Pulverlakkering, Monteringsmateriell for innfesting i trappen, Veggbrakett for vipping av rampen inn mot veggen når den ikke er bruk.



Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å:

- Sørgje for at det installeres sykkelrampe i Lilleborggata 2.
- Sørgje for at det installeres sykkelrampe i andre innganger som måtte ha behov for det

STYRETS INNSTILLING TIL SAK 8

Styret tenker som utgangspunkt at dette er et godt initiativ som vil komme borettslagets beboere til gode i de oppgangene hvor slike sykkelramper eventuelt monteres. Hvis sykkelramper skal monteres, anbefaler vi imidlertid at det begrenses til den innendørs kjellertrappen. Vi fraråder at det etableres på utetrapene, både av sikkerhetshensyn og estetiske hensyn. Sykkelrampen vil være i veien for personer som har behov for å støtte seg til rekkverket når de går i trappen. Vi nevner for øvrig at vi ikke kan se at det er montert sykkelramper på utetrapene i noen av de andre torshovkvartalene,

Det fremlagte beboerforslaget er delt opp i følgende to forslag til vedtak på generalforsamlingen:

Generalforsamlingen ber styret om å:

- 1) Sørge for at det installeres sykkelrampe i Lilleborggata 2
- 2) Sørge for at det installeres sykkelrampe i andre innganger som måtte ha behov for det

Styret vurderer det dithen at dette er et tiltak som ventelig beboere i alle gårdens oppganger vil kunne sette pris på, og en vurdering av kostnaden for tiltaket må derfor ta utgangspunkt i at alle oppganger får montert slike sykkelramper. Kostnad for selve rampene (i Lilleborggata 2) er oppgitt til 4 600 for 4 meter/lengder. Montering og monteringsmateriell tilkommer. Estimering av hvor mye montering og monteringsmateriell vil kunne koste per oppgang, vil nødvendigvis være beheftet med noe usikkerhet, men ved et tidsforbruk et sted 1-1,5 timer per oppgang + materiell + moms, så antas at kostnad per oppgang vil kunne komme på ca. 6 000 kr (4 600 kr for ramper + 1 400 kr for montering). For 13 oppganger vil total kostnad da komme på ca 78 000 kr. Dersom sykkelrampene bare monteres i *innendørs* kjellertrapper, anslår vi at kostandene vil bli omtrent 60 000 kr.

Styrets anbefaling

En kostnad på 60–80 000 kr er av en slik størrelse at det er naturlig å se en eventuell slik prioritering opp mot andre ønskede vedlikeholds- og utbedringsoppgaver i bygården. I vårt borettslag har vi imidlertid en felles sykkelbod som ligger lokalisert i Lilleborggata 4 (nabooppgangen til oppgangen i beboerforslaget). Styret foreslår at det i første omgang monteres sykkelrampe i Lilleborggata 4, altså til den sykkelboden som er felles for alle borettslagets beboere, slik at 1) kostnadene holdes på et lavt nivå og 2) alle borettslagets beboere kan dra nytte av pengebruken. På denne måten vil borettslagets beboere gjøre seg kjent med løsningen og senere kunne ta et informativt valg om dette er noe man ønsker ta en større kostnad på å utvide til alle gårdens oppganger.

Styret fremmer derfor følgende forslag:

- Styret skal sørge for å installere sykkelrampe i Lilleborggata 4.
- På bakgrunn av erfaringen med sykkelrampen i Lilleborggata 4, stemmes det over forslag om innføring av sykkelramper i øvrige oppganger i borettslaget på generalforsamlingen i 2022.
- Det monteres ikke sykkelramper på utetrapene.

9. PRESISERING AV REGLER OM KATT I HUSORDENSREGLENE

Forslagsstiller: Styret.

Bakgrunn

Adgangen til å ha katt i borettslaget reguleres av Husordensreglene punkt 5:

«5. HUSDYRHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk.

Blindehunder skal kunne gis dispensasjon fra forbudet om husdyrhold, tjenestehunder etter søknad og dokumentasjon.

Katt er tillatt, det vil si katt som ikke luftes/slippes løs på Borettslagets fellesarealer.»

Bestemmelsen har alltid vært tolket slik at det ikke er lov med utekatt i borettslaget. Dette har også vært praktisert slik at lufting av katt i bånd ikke har vært tillatt på fellesarealene. Bestemmelsen er imidlertid uklar og kan tolkes på ulike måter. Styret mener bestemmelsen bør tydeliggjøres, slik at det blir klart om katter kan luftes i bånd eller ikke. Vi mener dette bør avgjøres av generalforsamlingen.

På hjemmesiden til borettslaget er begrunnelsen for forbud mot utekatt angitt å være at «utekatter tiltrekker seg andre katter fra nærområdet og vi er dessverre plaget av katter som gjør fra seg i lekesandkassen til barna». Styret antar at denne problemstillingen er mindre aktuell når katter luftes i bånd. Så vidt vi har forstått, vil katter som er i bånd, som regel ikke tisse/markere ute, men heller bruke kattedoen sin inne. At tissing/markering i bakgården tiltrekker seg andre katter, vil i så fall ikke utgjøre et problem. Noen mener også at tissing/markering uansett ikke tiltrekker andre katter, men snarere skremmer dem bort, men det er vanskelig å finne noen «vitenskapelige sannheter» på dette feltet i det hele tatt – både når det gjelder tissing/markering i bånd og hvorvidt dette tiltrekker eller skremmer bort andre katter. Styret overlater derfor vurderingen til den enkelte andelseier på generalforsamlingen. Vi minner for øvrig om at det er fullt mulig å reversere en beslutning på en senere generalforsamling dersom det viser seg at det får uheldige konsekvenser å åpne for lufting av katt i bånd.

Styret understreker at forslaget her ikke har noen sammenheng med forslag 7 «Etablering av utekattgruppe» nedenfor. At punkt 5 i husordensreglene endres, vil ikke få noen konsekvenser dersom forslag 7 vedtas; prøveprosjektet med utekattgruppe vil da gjelde uavhengig av hva som står i punkt 5. Hvis utekattgruppa etableres på permanent basis ved neste generalforsamling, vil husordensreglenes punkt 5 måtte endres i den forbindelse. Hvis forslag 7 derimot ikke vedtas (ev. at ordningen ikke videreføres ved neste generalforsamling), vil imidlertid punkt 5 i husordensreglene komme til anvendelse. Styret mener da det vil være hensiktsmessig at bestemmelsen avklarer om lufting av katt i bånd er tillatt eller ikke.

Forslag

Styret foreslår at husordensreglene presiseres mht. om katter kan luftes i bånd på fellesarealene eller ikke. Vi foreslår visse endringer i punkt 5 av pedagogiske hensyn, men innholdet er det samme som i dag. Den eneste forskjellen mellom alternativene, er at

alternativ 1) tillater at katter luftes i bånd på fellesarealene våre, mens alternativ 2) gjør det ikke. Endringene er skrevet i kursiv.

Vi nevner at vi har foreslått å fjerne annet ledd («blindehunder skal kunne gis dispensasjon fra forbudet om husdyrhold, tjenestehunder etter søknad og dokumentasjon»). Grunnen er at dette uansett følger av burettslagslova § 5-11 (4), og vi trenger derfor ikke å regulere dette i husordensreglene våre.

Alternativ 1 – tillatt å lufte katt i bånd

5. HUSDYRHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk.

Det er likevel tillatt med husdyr som bare holdes innendørs og som ikke medfører støy eller andre ulemper for naboene, f.eks. katter som ikke luftes ute. Beboere trenger ikke søke styret om dette.

Det er ikke tillatt å slippe løs katt på borettslagets fellesarealer. Dette gjelder også for katter som er sluppet løs et annet sted og som går hjem på egenhånd. Lufting av katt er likevel tillatt dersom katten hele tiden holdes i bånd. Hvis katten skal luftes på fellesarealene, må det søkes om tillatelse til dyrehold på vanlig måte, se første ledd.

Alternativ 2 – ikke tillatt å lufte katt i bånd

5. HUSDYRHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk.

Det er likevel tillatt med husdyr som bare holdes innendørs og som ikke medfører støy eller andre ulemper for naboene, f.eks. katter som ikke luftes ute. Beboere trenger ikke søke styret om dette.

Det er ikke tillatt å lufte eller slippe løs katt på borettslagets fellesarealer. Dette gjelder også for katter som er sluppet løs et annet sted og som går hjem på egenhånd. Lufting av katt i fellesarealene er heller ikke tillatt når katten holdes i bånd eller er under oppsyn av eieren.

10. ETABLERING AV UTEKATTGRUPPE

Forslaget innebærer et unntak fra punkt 5 i Husordensreglene («Katt er tillatt, det vil si katt som ikke luftes/slippes løs på Borettslagets fellesarealer»). Den foreslåtte prøveordningen krever ikke endring av Husordensreglene, men dersom ordningen innføres på permanent basis, må Husordensreglene endres. Simpelt flertall er uansett tilstrekkelig for å vedta forslaget.

Forslagsstillere: Cathrine Pedersen og Bendik Øvergaard, Agathe Grøndahls gt. 8.

Forslag til vedtak om etablering av Utekattgruppe, Utekattgruppas ansvarsområde, organisering av renhold av sandkasse og prøveperiode med utekatt

Vi ønsker med dette å legge frem en sak for generalforsamlingen der vi foreslår å tillate utekatter i borettslaget i en prøveperiode. Saken beskriver hvordan vi mener dette kan gjennomføres på en måte som ivaretar den viktigste innvendingen mot utekatt.

1. Etablering av Utekattgruppe

Det etableres en Utekattgruppe, organisert på samme måte som Hagegruppa. Medlemskap i Utekattgruppa er en forutsetning for å ha utekatt. Utekatt er her forstått som en katt som eier kan slippe ut, uten eieroppsyn, og uten at katten er i bånd.

2. Utekattgruppas ansvarsområde

Utekattgruppa har ansvar for:

- 2.1 renhold av sandkassen.
- 2.2 etablering av kommunikasjonsplattform og kommunikasjonsrutiner for henvendelser rundt renhold av sandkassen
- 2.3 innhenting av erfaringer fra andelseiere under prøveperioden foreslått i punkt 4
- 2.4 utarbeiding av et erfaringsdokument på bakgrunn av erfaringene foreslått innhentet i punkt 2.3
- 2.5 utarbeiding av et forslag til vedtak rundt utekatt, basert på erfaringsdokumentet, til behandling på GF 2022

3. Organisering av renhold av sandkasse

Renholdet organiseres i en rullerende, én ukes turnus.

Ansvarshavende skal i sin turnusuke:

- 3.1 legge kattenett på sandkassa kl. 21-24 på kvelden
- 3.2 rense sanden i sandkassen to ganger
- 3.3 rense sanden i sandkassen ved akutt behov
- 3.3 være tilgjengelig og kontaktbar for andelseiere som skal melde inn akutt behov for rensing av sandkassen og, når hen ikke er tilgjengelig og kontaktbar, ha en stedfortreder som er det.

4. Prøveperiode

Torshov kvartal XI Torshov innfører en prøveperiode med utekatt ut året.

Med den foreslåtte ordningen, tror vi at vi unngår konflikter rundt tiss og bæsje i sandkassen.



Vi tror også at kattene våre blir en positiv faktor i gården, som gjør det flotte bakgårdsmiljøet vårt enda hyggeligere. Kattene vil gi våre urbane barn og ungdommer, og oss urbane voksne, verdifull kontakt med dyr. Det i seg selv er viktig; vi lever sammen i denne verden, mennesker og dyr, og kattene minner oss på det og tar oss nærmere naturen vi savner.

Kattene vil også skape felleskap; kattene våre blir noen alle kjenner. Og slik vi kommer i snakk med folk rundt barnevogner og lekestativer, eller på dugnad og sommerfester, kan vi komme i snakk rundt kattene våre.

For å vri litt på den legendariske replikken fra tv-debatten på 80-tallet: Katter er ålreite dyr!

Fotnote

Dersom det kattenettet borettslaget kjøpte inn sist må erstattes, koster et kattenett fra Norsk fletteri 2400,- for 4x6 meter. Sandkassen er 3x5 meter.



STYRETS INNSTILLING TIL SAK 10

Styret kommer ikke med noen anbefaling for eller imot forslaget om prøveordningen, men overlater til andelseierne å vurdere om dette er ønskelig. Hvis forslaget skal gjennomføres, foreslår vi imidlertid enkelte endringer/presiseringer, og vi fremmer derfor følgende alternative forslag:

- Prøveordningen som er beskrevet i forslag 6, innføres med varighet til neste ordinære generalforsamling. Eierne må være klar over at katten må «reverseres» til innekatt igjen, evt. luftes andre steder, dersom prøveordningen ikke videreføres etter prøveperioden, og deltakelse i ordningen innebærer en aksept av dette. Katter som deltar i prosjektet, må søkes godkjent som husdyr i henhold til husordensreglene pkt. 5 (nabovarsel og søknad til styret). Kattene skal også ha halsbånd, slik at eier enkelt kan identifiseres.



**11. BYTTE AV KJELLERVINDUER OG TILPASNING AV LYSGRAVER FOR Å BEDRE
LYSFORHOLD OG FOR Å GJØRE DET MULIG Å RØMME GJENNOM VINDUER VED
BRANN**

Flertallskrav:

Forslaget innebærer endring av bebyggelsen som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og må derfor vedtas av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall, jf. vedtektenes pkt. 8-3 (2) og burettslagslova § 8-9 nr. 1.

Bytte av kjellervinduer og tilpasning av lysgraver for å bedre lysforhold og for å gjøre det mulig å rømme gjennom vinduer ved brann

OPPSUMMERING AV SAKEN

Kjellervinduer og lysgraver hindrer fri rømningsvei via vinduer

Kjellervinduene i gården vår tilfredsstillende ikke minstrekrevet til rømningsvei*. Vinduene har ikke stor nok fri høyde til at man kan komme seg ut av vinduene. I tillegg blokkerer også lysgravene foran lavtliggende vinduer rømningsvei.

Andelseiere bør få anledning til å sikre fri rømningsvei via vinduer og bedre lysforhold

Vi som bor i kjellerleiligheter bør ha muligheten til å bytte kjellervinduer og modernisere lysgraver for å sikre fri rømningsvei via vinduer. Det er gjort tilsvarende endringer i andre gårder i nabolaget, og Byantikvaren har stilt seg positiv til dette. En slik oppgradering vil også bidra til å øke bokkvaliteten gjennom bedre lysforhold i kjellerrom.

Kostnaden dekkes av den enkelte andelseier

Forslaget innebærer at andelseiere som ønsker å oppgradere vinduer og lysgraver gjør dette for egen regning. Det vil altså ikke innebære noen kostnader for andelseiere som ikke har kjellerrom, eller som velger å ikke gjøre en oppgradering.

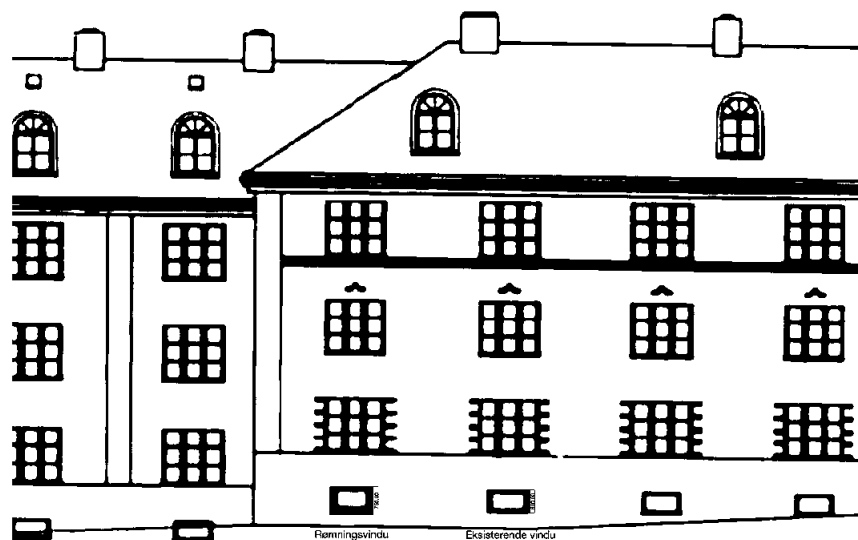
* Krav om rømningsvei er oppfylt ved at beboere kan rømme ut i trappeoppgang via kjellertrappen fra bodarealet, eller opp gjennom egen leilighet og ut av vindu i 1. etasje. Det oppleves allikevel utrygt for beboere.

DAGENS SITUASJON

- Rømningskrav i Teknisk Byggforskrift (TEK 17) er ikke oppfylt for kjellervinduene i gården vår da de er mindre enn minimumskravet for rømning

Rømningskravet i Teknisk Byggforskrift er at vinduer har minimum 60 centimeter fri høyde. Fri høyde er høyden åpningen har når vinduet er åpent. Dagens kjellervinduer har 45 centimeter fri høyde, og er dermed for små til at man kan komme seg ut gjennom de.

Dagens vinduer må byttes ut med vinduer som er cirka 15 centimeter høyere for oppnå 60 centimeter fri høyde. Illustrasjonen nedenfor viser en sammenlikning mellom et rømningsvindu og eksisterende vindu.

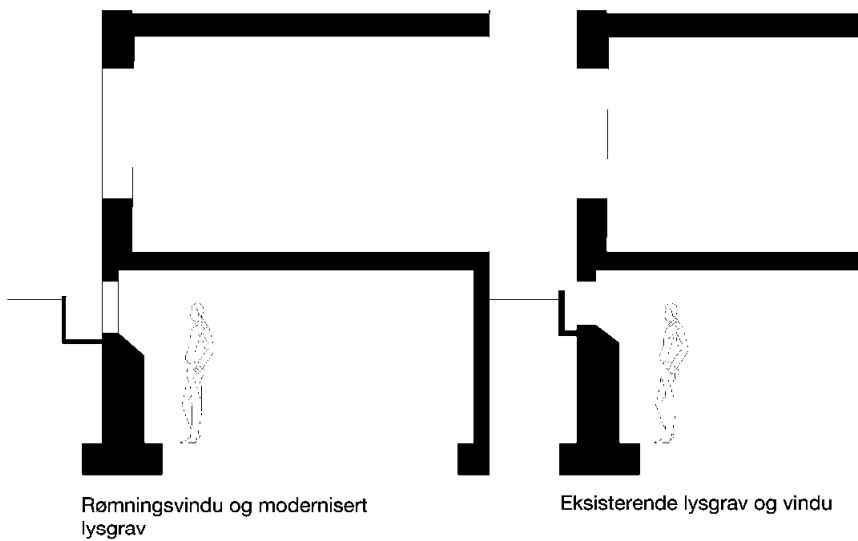


Oppriss: Rømningsvindu til venstre - eksisterende vindu til høyre

I Kvartal XI er det bare i kjellerrom vi mangler vinduer som tilfredsstillir minstekravet til rømning. Det finnes noen små vinduer på taket som heller ikke tilfredsstillir kravene, men disse ligger i rom som allerede har større vinduer eller takterrasse i samme rom. De aller fleste andelseiere kan altså reddes ved hjelp av brannstige via vindu.

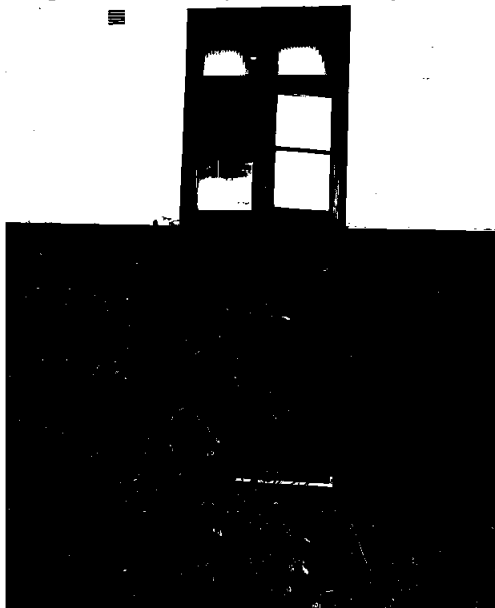
- Lysgraver foran lavtliggende vinduer blokkerer også rømningsvei via vinduer

Vinduene som ligger «i skorpa» eller delvis under bakkenivå, har i dag opprinnelige lysgraver (betongbed) foran vinduene. Disse lysgravene hindrer også rømning ved at de blokkerer for vinduene. For å sikre fri rømningsvei gjennom vinduer må lysgravene ha en dybde på 50 centimer som vist nedenfor.



Snitt: Viser modernisert lysgrav og rømningsvindu til venstre - eksisterende situasjon til høyre

I fotografiet nedenfor er påkrevd vindushøyde markert med hvit teip under vinduet.



Den hvite teipen viser forskjellen på høyden mellom dagens vinduer og rømningsvinduer

- Krav til dagslys i Teknisk Byggeforskrift (TEK 17) er ikke oppfylt – økt lysinnslipp gjennom større vindusflate og moderne lysgrav vil heve bokvaliteten

Bytte av vinduer og modernisering av lysgraver vil ikke bare bedre rømningsmulighetene. Det vil også heve bokvaliteten på grunn av bedre lysforhold gjennom større vindusflate og økt lysinnslipp via moderne lysgrav.

Krav til dagslys i rom for varig opphold i Teknisk Byggeforskrift er ikke oppfylt. Rom for varig opphold er rom man oppholder seg i over tid (som soverom, kontor og stue). Man kan søke om dispensasjon fra krav til dagslys, men situasjonen er slik at mange av kjellerrommene har svært dårlige lysforhold. Enkelte vinduer ligger så langt ned i jordskorpa og med lysgraver tett på, at det nesten ikke slippes inn dagslys.

Hvorvidt et vindusbytte vil bidra til at kravene til dagslys tilfredsstilles er avhengig av størrelsen på rommet, samt antall vinduer i rommet. Det er usikkert om vindusbytte vil gjøre at kravene oppfylles for absolutt alle kjellerrom, men lysinnsippet vil uansett bli betydelig forbedret.

- Nødvendige tilpasninger for modernisering av lysgraver (betongbed)

Bildene nedenfor viser ett av flere vinduer i gården som ligger i jordskorpa. Den originale lysgraven stikker i dag 29 centimeter opp fra bakken. Moderne lysgraver vil stikke cirka 5 centimeter opp fra bakken.

Betongkanten ved dette vinduet vil altså senkes med hele 24 centimeter. I kombinasjon med en moderne lysgrav på cirka 50 centimeter vil dette bidra til både utsyn ut og innslipp av dagslys.



Foto av vindu med lysgrav innenfra

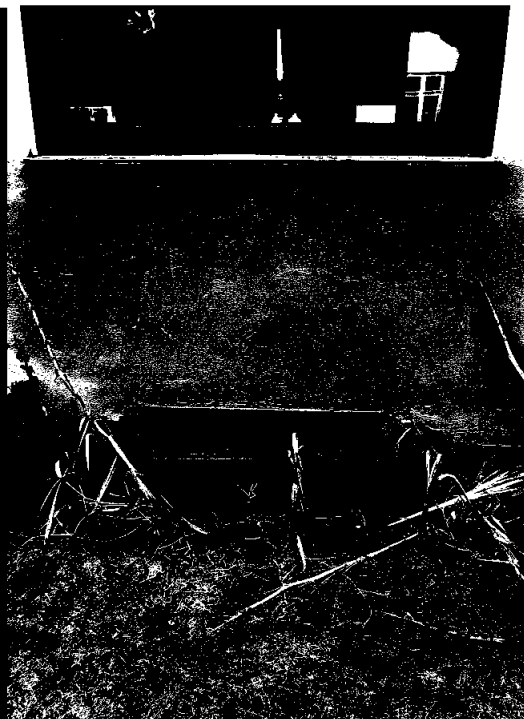


Foto av vindu utenfra, lysgraven står 29 cm opp fra bakke



Foto av en av våre lysgraver

Foto av modernisert lysgrav i nabogård

Det er altså ikke snakk om store endringer. Sett opp mot utbygging av loft med takterrasser og takvinduer, er dette en forholdsmessig liten endring av fasaden.

- Byantikvaren er positiv til vindusbytte og modernisering av lysgrav

Torshovkvartalene er på Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg. Byantikvaren, som har spesialkompetanse på bevaring av verneverdier, har stilt seg positive til vindus- og lysgravbytte. Som det kommer frem i mailen nedenfor er Byantikvarens vurdering at dette ikke vil forringe fasaden:

«Etter vår vurdering vil det foreslåtte vinduet underordne seg den øvrige fasaden og vil fortsatt oppleves som et mindre kjellervindu ved utvidelse i underkant.»

Hei,

Vi viser til e-post 18.09.2020 med anmodning om Byantikvarens forhåndsuttalelse til utskifting av kjellervindu i Lilleborggata 4. Vedlagt var bl.a. nye og eksisterende tegninger, samt situasjonsplan.

Konklusjon:

Byantikvaren vil ikke motsette seg at vinduet utvides i underkant, forutsatt at vinduet og lysgraven ikke gjøres større enn det som tilfredsstiller minstekrav til rømning. Vi forutsetter at vinduet utformes med høy kvalitet i materialer og utførelse, og ellers følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier.

Kulturminneverdier på eiendommen

Lilleborggata 4 ligger innenfor Torshov bevaringsområde og står oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Torshovkvartalene ble oppført i årene 1916-22 i regi av Oslo kommune. Bebyggelsen ble tegnet av datidas fremste arkitekter, som Harald Aars, Harald Håns og Georg Mørgensierne. Området inngår i Riksantikvarens NB5-register over kulturminner i by med nasjonal verdi.

Tiltak

I forbindelse med søknad om bruksenhving av kjelle foreslås det å utvide kjellervindu mot Lilleborggata.

Byantikvarens vurdering

Kjellervinduet er i fasade mot Lilleborggata, men er på grunn av sin lave plassering lite eksponert. Etter vår vurdering vil det foreslåtte vinduet underordne seg den øvrige fasaden og vil fortsatt oppleves som et mindre kjellervindu ved utvidelse i underkant. Byantikvaren vil derfor ikke motsette seg at vinduet utvides i underkant, forutsatt at vinduet og lysgraven ikke gjøres større enn det som tilfredsstiller minstekrav til rømning. Vi forutsetter at vinduet utformes med høy kvalitet i materialer og utførelse, og ellers følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier (følgende link her: byantikvaren.no/vinduer)

Hei,

Vi viser til e-post av 03.12.2020 med spørsmål om å utvide eksisterende kjellervinduer mot bakgård i Lilleborggata 4.

Vi uttalte oss til utvidelse av kjellervinduer mot gate 01.10.2020, og konkluderte slik: «Byantikvaren vil ikke motsette seg at vinduet utvides i underkant, forutsatt at vinduet og lysgraven ikke gjøres større enn det som tilfredsstiller minstekrav til rømning. Vi forutsetter at vinduet utformes med høy kvalitet i materialer og utførelse, og ellers følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier.»

Det foreslås nå å utvide også to kjellervinduer mot bakgård med 11 cm i underkant. For det ene vinduet må eksisterende lysgrav utvides.

Etter Byantikvarens vurdering er tiltaket av en slik karakter at det i liten grad vil påvirke opplevelsen av den verneverdige bebyggelsen i Lilleborggata 4.

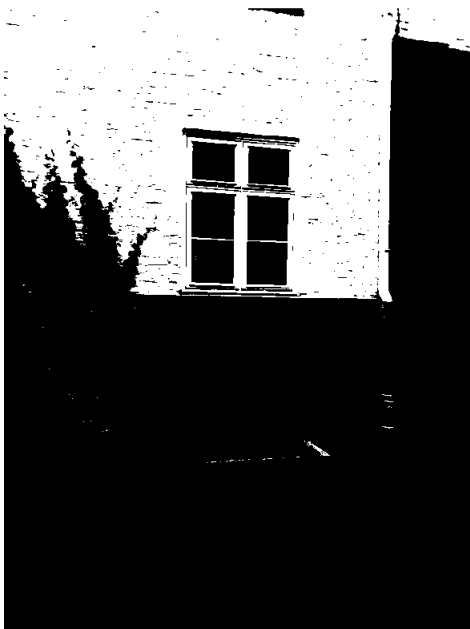
Byantikvaren vil ikke motsette seg at de to kjellervinduene mot bakgård utvides i underkant med 11 cm for å tilfredsstille kravene til dagslys. Vi forutsetter at vinduene utformes med høy kvalitet i materialer og utførelse, og ellers følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier.

Med vennlig hilsen

Marthine Wibe i samråd med Helga Feiring
antikvar antikvar

- Eksempler på modernisering i sammenlignbare gårder

Bytte av vinduer og modernisering av lysgraver er utført i en rekke sammenlignbare gårder i nabolaget.



Agathe Grøndahls gate 18



Edmund Neuperts gate 4



Kvartal XIVa



Kvartal XIVa



FORSLAG TIL AVSTEMNING

Andelseiere med kjellerleiligheter skal kunne bytte vinduer og modernisere lysgraver dersom de ønsker å gjøre dette. Det forutsettes at dette gjøres i tråd med Byantikvarens vurderinger, og etter søknad til Plan- og bygningsetaten.

Vi legger til grunn at et vindusbytte og/eller modernisering av lysgrav skal stå for den enkelte andeleiers regning.

Forslaget fremmes av:

Torbjørn Amundsen og Nina Ruud, Agathe Grøndahls gate 8

Lars Olsen og Hedvig Øberg, Agathe Grøndahls gate 12

Mads og Vibeke Madsen, Agathe Grøndahls gate 14

Kjetil Eritzland og Linda Eikelenboom, Lilleborggata 2

Maren Wesseltoft, Lilleborggata 4

Maria Griegel Dahl, Lilleborggata 4

Ina Aschim, Per Kvibergs Gate 27

Henry Mortensen, Per Kvibergs gate 27

Julie Skilbred, Agathe Grøndahls gate 29

Anne Wodstrup, Åsengata 9

Ina Konestabo, Åsengata 11

STYRETS INNSTILLING TIL SAK 11

Styret anser at hensynene som skal vektas mot hverandre i denne saken, er hensynet til ønsket om mer lys inn i kjellerleilighetene / bedre bomiljø på den ene siden, og hensynet til estetikk / bevaring av fasaden på den andre. Vi anser ikke at hensynet til sikring av fri rømningsvei er tungtveiende, se pkt. 5 nedenfor. Vi anser heller ikke at fokuset på lyskravene i plan- og bygningsregelverket for godkjenning av «rom for varig opphold» er relevant, se pkt. 6 nedenfor.

Utover dette tar styret ikke stilling for eller imot selve forslaget, men ønsker å presentere også andre sider av saken for generalforsamlingen. Redegjørelsen er relativt lang, så vi gir her en kortfattet oppsummering av hva det står i de følgende punktene:

Oppsummering

1. De fleste kjellerleiligheter er allerede utbygd. Det gjenstår bare 7 stykker av totalt 21.
2. Det er uavklart om Byantikvaren vil tillate utvidelser av vinduer i eksisterende kjellerleiligheter. Hvis de ikke gjør dette, vil forslaget bare komme de 7 gjenstående leilighetene til gode (og ikke de 14 utbygde). Styret avventer svar fra Byantikvaren på dette.
3. Byantikvaren er ikke positiv til vindusutvidelser på Torshov. De anser at tungtveiende bevaringshensyn taler imot fasadeendringer. De fører en restriktiv praksis for vindusutvidelser, og vurderer hver sak individuelt. I *utbyggingssaker* har de etter en individuell vurdering i flere enkeltsaker konkludert med at de «ikke motsetter seg» vindusutvidelser. Hvorvidt de vil konkludere likt i saker om *eksisterende* kjellerleiligheter, er uavklart; i disse tilfellene slår ikke kravene fra plan- og bygningsregelverket inn som tungtveiende argumenter for vindusutvidelser.
4. Estetiske hensyn: Det er ikke store kjellervinduer i seg selv som vil tale imot vindusutvidelser, men *blandingen* av store og små vinduer om hverandre på fasaden. Se illustrasjonsbilder i pkt. 4.
5. Hensynet til sikre rømningsveier: Kravet til sikre rømningsveier i kjellerleilighetene er oppfylt uten vinduene, så det er ikke noe krav om at også vinduene må oppfylle minstekravene til rømningsvei. Rømningsforholdene fra kjellerleilighetene er heller ikke vesentlig verre enn i de øvrige etasjene i gården vår, og i enkelte tilfeller er de også bedre.
6. Kravet til lysforhold: Det er ikke en nødvendighet å utvide vinduene for å få rom i kjeller godkjent for «varig opphold», verken for eksisterende eller nye utbygginger.
7. Forslaget innebærer at *alle* kjellervinduer kan utvides. Styret antar at flere av andelseierne vil kunne ha et nyansert syn på saken, og at det derfor kan være hensiktsmessig å gi generalforsamlingen et alternativt forslag å stemme på i tillegg. Styret fremmer derfor et forslag i pkt. 7, som en «mellomløsning». Forslaget innebærer at *bare vinduer som ligger nedi lysgraver (5 cm)* skal kunne utvides. Det presiseres at styret ikke tar stilling til saken, og at forslaget dermed ikke *anbefales* av styret, men bare presenteres som en mulig mellomløsning som generalforsamlingen kan stemme på.
8. Dersom det åpnes for vindusutvidelser, mener styret at det også bør lages en detaljert og enhetlig standard for utforming av vindu og lysgrav for gården vår, for å sikre at alle vindusutvidelsene blir like. Det har ikke vært tid til å utforme dette i tide

til generalforsamlingen. Styret foreslår derfor at utformingen av det første utvidete vinduet og den første lysgraven, skal godkjennes av styret, og at det aktuelle vinduet/lysgraven deretter skal fungere som mal for fremtidige utvidelser/moderniseringer i gården. Forslaget presenteres i sak 12 nedenfor.

9. Styret mener en eventuell åpning for vindusutvidelser bør fremgå av retningslinjene våre. Vi har derfor formulert to alternative bestemmelser; én om forslagsstillernes forslag (*alle* vinduer) og én om «mellomløsningen», jf. pkt. 7 (*bare* kjellervinduer som ligger nedi lysgraver). I sak 13 nedenfor stemmer man på om det skal innføres en bestemmelse om vindusutvidelser i retningslinjene våre. (Det blir i så fall den bestemmelsen som er i tråd med det forslaget som har fått flest stemmer i sak 11, som innføres.)

1. Bakgrunn

Det ble åpnet for utbygging av kjellere og loft i borettslaget i 2001. Per i dag er det utbygd 14 kjellerleiligheter. Styret anser at det gjenstår 7 kjellerarealer som er aktuelle å bygge ut. To tredjedeler av det tilgjengelige kjellerarealet er altså utbygd. I løpet av de 20 årene kjellerutbygginger har vært tillatt, har det ikke blitt utvidet noen kjellervinduer i leilighetene. Så vidt styret er kjent med, har det heller ikke vært søkt om utvidelse av kjellervinduene i de leilighetene som er utbygd, med unntak av ett tilfelle i 2006. Daværende styre av slo denne søknaden.

2. Uavklart om Byantikvaren vil tillate utvidelse av vinduer i eksisterende kjellerleiligheter

Det fremgår av forslaget at det skal være en forutsetning at vindusutvidelsene gjøres i tråd med Byantikvarens vurderinger. Vi forstår dette slik at Byantikvaren må gi tillatelse til vindusutvidelsen. Styret støtter at dette må være en forutsetning dersom det åpnes for vindusutvidelser. Vi er imidlertid usikre på om Byantikvaren vil gi tillatelse til vindusutvidelser i kjellerleiligheter som allerede er utbygd – altså når vindusutvidelsen ikke skjer ifm. en bruksendring / ombygging av råkjeller til boligareal. Vi begrunner dette nærmere nedenfor, se pkt. 3.

Styret forela forslaget for Byantikvaren i begynnelsen av mars, og har i ettertid purret på svar, og særlig på tilbakemelding på dette punktet (om hvordan de vil stille seg til vindusutvidelser i eksisterende kjellerleiligheter). Byantikvaren har imidlertid 12 ukers saksbehandlingstid, og vi har i skrivende stund ikke fått svar fra dem. Dette er uheldig, for vi antar at en del andelseiere vil vurdere saken ulikt utfra om forslaget vil komme *alle* eiere av kjellerleiligheter til gode, eller bare eierne av de *resterende 7 leilighetene* som ikke har bygd ut kjellerarealet ennå. I hvilken retning man lar dette telle, vil avhenge av øyet som ser: På den ene siden kan man tenke at hvis forslaget bare kommer de 7 gjenstående leilighetene til gode, vil dette tale *for* forslaget, siden dette vil medføre færre inngrep i fasaden enn om alle 21 leiligheter omfattes. På den annen side kan man tenke at det taler *mot* forslaget, siden det innebærer at den «innsatsen» som er gjort av alle tidligere utbyggere for å beholde fasaden opprinnelig og uendret, blir bortkastet dersom man nå «på tampen» begynner å tillate utvidete vinduer (vi nevner for ordens skyld at de 7 gjenstående leilighetene er fordelt på alle gårdens fire «fløyer», så det vil altså kunne komme utvidete vinduer på alle sider av gården selv om bare disse 7 kan utvide vinduene). Styret mener det hadde vært ønskelig å vite dette i forkant av avstemningen. Vi vil orientere generalforsamlingen dersom vi har mottatt svar fra Byantikvaren før 2. juni.

3. Byantikvarens praksis – bevaringshensyn

Byantikvaren fører en restriktiv praksis for endring av fasader på Torshov. De anser at tungtveiende bevaringshensyn taler imot fasadeendringer. I et av vedtakene sine uttaler de blant annet:

«Torshovbyen har siden det var nytt vært regnet som et av de viktigste referanseanleggene fra norsk boligbygging i 1900-tallets første halvdel. Selv om miljøet har mistet litt av sin opprinnelighet på grunn av mange dør- og vindusutskiftninger og endringer i takflaten, har det likevel en sterk og samlende arkitektonisk identitet som gjennomgående er i bra tilstand. Torshovbyen er et av de fremste boligmiljøene og bystrukturene fra sin samtid, og etter Byantikvarens vurdering er det vesentlig å ivareta bebyggelsens autenticitet og historiske arkitektoniske uttrykk.»

Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten har i samarbeid med bl.a. Byantikvaren utarbeidet Rapport for Torshovkvartalene. I rapporten uttales det at Torshovkvartalene er interessante blant annet pga. de nyklassisistisk pregede «enkle, rene og elegante» fasadene. Videre står det at «fasadeendringer ikke må forringe bygningens helhetsinntrykk eller medføre at bygningens eksteriørkarakter forandres». Oslo kommune har ikke utarbeidet bindende retningslinjer for utvidelse av kjellervinduer på Torshov, men Byantikvaren har uttalt følgende:

«Normalt vil vi føre en restriktiv praksis, men variasjoner innenfor området tilsier at vi må vurdere hver sak individuelt. I noen tilfeller ligger det til rette for større inngrep enn andre steder. Torshovbebyggelsen har flere typer kjellervinduer, der enkelte seksjoner har hatt store kjellervinduer opprinnelig. Dette skyldes terrengfall og ulike høyder på sokkelmuren. Det er imidlertid en overordnet intensjon at fasadene skal bevares mest mulig som opprinnelig.»

Selv om det store flertallet av utbygde kjellerleiligheter på Torshov har opprinnelige vindusstørrelser, er det likevel også foretatt noen vindusutvidelser i flere av kvartalene. I disse sakene har altså Byantikvaren gitt tillatelse til vindusutvidelser. Så godt som alle disse vindusutvidelsene har skjedd i forbindelse med kjellerutbygginger/bruksendringer. Så langt styret har sett, har utbygger/tiltakshaver i disse sakene argumentert overfor Byantikvaren med at det er *nødvendig* å utvide vinduene for å tilfredsstille minstekravene til enten rømningsveier eller til lyskrav iht. plan- og bygningsregelverket – underforstått at kjellerutbyggingen ikke kan gjennomføres uten at Byantikvaren gir tillatelse. Dette vil åpenbart være et tungtveiende argument for Byantikvaren når de vurderer om de skal gi tillatelse. (Det virker på styret som om Byantikvaren ikke har vært klar over at Plan- og bygningsetaten gjør unntak fra disse kravene, slik at utbyggingen likevel kan gjennomføres, men vi har ikke «gravd» noe mer i dette.)

Dette hensynet foreligger imidlertid ikke når en leilighet allerede er utbygd: I slike tilfeller slår, som kjent, ikke kravene i plan- og bygningsregelverket inn, og det er dermed ingen minstekrav som er «nødvendig» å oppfylle – bruksendringen er allerede gjennomført, og Plan- og bygningsetaten har allerede gitt de nødvendige godkjenninger/dispensasjoner til at arealet kan brukes som oppholds-/boligareal. Om Byantikvaren vil anse at det foreligger tilstrekkelig tungtveiende grunner for å gi tillatelse til vindusutvidelse i et slikt tilfelle, er uklart. (Styret har, som nevnt, spurt Byantikvaren om dette, men vi har ennå ikke fått svar.) Det må også nevnes at vårt kvartal heller ikke har hatt store kjellervinduer opprinnelig, jf.

sitatet fra Byantikvaren ovenfor om individuell vurdering av variasjoner innenfor området. Dette vil kunne tale imot vindusutvidelser i vårt kvartal, jf. Byantikvarens overordnede intensjon om at fasadene skal bevares mest mulig som opprinnelig.

Styret har bare funnet ett eksempel på at Byantikvaren har gitt tillatelse til vindusutvidelse på Torshov uten at dette har skjedd ifm. en kjellerutbygging/bruksendring. I dette tilfellet argumenterte imidlertid ikke tiltakshaver med oppfyllelse av minstekrav til lys og rømningsvei, men med at «kjellervinduene [...] får samme størrelse og format som naboileiligheten, og dermed er med på å skape et helhetlig preg på fasaden». Tilsvarende argumentasjon vil ikke kunne brukes for kjellerleiligheter i vår gård, siden nabovinduene i vår gård i all hovedsak vil være den opprinnelige størrelsen og ikke et utvidet vindu.

4. Estetiske hensyn

Styret presiserer at større vinduer i seg selv ikke vil være skjemmende for fasaden. I de gårdene hvor det er gjennomført en *helhetlig* oppgradering av *alle* kjellervinduer, ser dette både pent og enhetlig ut (se f.eks. illustrasjonsbildet av Kvartal XIVa i forslaget). Det er *blandingen av små og store kjellervinduer* som vil gi et estetisk urolig inntrykk på de opprinnelige «enkle, rene og elegante» fasadene. Dette er strengt regulert for vinduene på *takene*, jf. Oslo kommunes bindende retningslinjene § 7 («Like elementer må kvartalsvis ha lik [...] størrelse (både bredde, høyde og dybdemål) [...]») og § 10 («Tidligere etablert vindusdimensjon, må som regel videreføres»).

I og med at neppe alle eiere av kjellerleiligheter kommer til å utvide vinduene sine, og at det uansett vil beholdes originale vindusstørrelser der hvor det fortsatt vil være boder/fellesareal, vil forslaget innebære at gården får ulike størrelser på kjellervinduene på fasaden. Det vil ikke være noen «systematikk» i vindusstørrelsene; antall og plassering vil være tilfeldig utfra hvor mange som velger å utvide vinduene, og hvor disse bor. For å illustrere hvordan ulik vindusstørrelse vil se ut på vår fasade, har vi redigert bildet nedenfor slik at kjellervinduet til høyre er utvidet med ca. 15 cm i underkant.



Et eksempel på utvidelse av et kjellervindu kan for øvrig også sees på nabogården vår, vis-à-vis Lilleborggata 6 (se opp til venstre ut fra søppelportalen vår). Denne gården har lik

vindusstørrelse som oss. I dette tilfellet ble det søkt om 16 cm utvidelse av kjellervinduet lengst til høyre.



5. Hensynet til sikre rømningsveier

Et av hovedargumentene i forslaget er å sikre frie rømningsveier, og det understrekes at kjellervinduene ikke tilfredsstillers minstekravet til rømningsvei. Styret presiserer at minstekravet til vinduer for å sikre fri rømningsvei, bare må oppfylles hvis vinduet faktisk må tjene som rømningsvei. I kjellerleilighetene er imidlertid kravet til to uavhengige rømningsveier oppfylt ved at kjelleretasjen vil ha rømningsvei gjennom internt trapp til første etasje og ut gjennom vindu til terreng, pluss gjennom utgang til trapperom via fellesarealet i kjelleren. Kravet om to uavhengige rømningsretninger er dermed oppfylt uten vinduene, og det vil ikke være krav om at også vinduene må oppfylle minstekravene til rømningsvei.

I en fotnote i forslaget opplyses det om at kravene til rømningsveier er oppfylt, men det anføres at det likevel oppleves utrygt for beboere at man ikke kan rømme ut fra vinduene i tillegg. Styret har selvfølgelig ingen innsigelser mot dette, siden utrygghet er en subjektiv følelse som vil variere mellom ulike personer. Vi mener likevel det er relevant å sammenlikne rømningsikkerheten fra kjellerne med øvrige leiligheter i gården, så generalforsamlingen har mulighet til å vurdere dette på et mer objektivt grunnlag. Vi opplyser i denne forbindelse at det ikke bare er i kjellerrom at gården vår mangler vinduer som tilfredsstillers de såkalte «preaksepterte ytelsene» i veiledningen til TEK17. Heller ikke vinduene i andre, tredje eller fjerde etasje tilfredsstillers disse kravene. Vinduene er verken store nok eller nær nok terreng til at man kan ta seg ut av dem «på en rask og effektiv måte», slik kravet til sikker rømningsvei krever. Vinduene i andre, tredje og fjerde etasje vil imidlertid fungere som rømning på alternativ måte; ved rømning via brannvesenets stigebil. Dette gjelder likevel bare for vinduer som vender ut mot gaten (stigebiler kommer ikke inn i bakgården). Det følger av dette at kjelleretasjene har flere rømningsveier enn de leilighetene som ligger i andre og tredje etasje og som bare har vinduer mot bakgården – disse har bare én rømningsvei (trapperommet) mens kjelleretasjene har to. Rømningsforholdene fra kjellerleilighetene er altså ikke vesentlig verre enn i de øvrige etasjene, og i enkelte tilfeller er de bedre.

6. Hensynet til lysforhold

I forslaget argumenteres det også med at krav til dagslys i «rom for varig opphold» i TEK17 ikke er oppfylt for kjellervinduene i gården vår, og det opplyses at det er usikkert om vindusbytte vil gjøre at kravene oppfylles for alle kjellerrom. Styret vil informere om at kjellerrommene i utbygde leiligheter i gården vår blir godkjent som rom for varig opphold av Plan- og bygningsetaten, selv om de opprinnelige vinduene er beholdt. Det er altså ikke nødvendig å utvide vinduene for å få rommet godkjent for varig opphold. Det er riktig at de såkalte «preaksepterte ytelsene» i veiledningen til TEK17 ikke nødvendigvis er oppfylt, men i og med at kjellerarealene blir del av en bolig hvor lyskravene er overopplyt i første etasje og leilighetene også har nærhet til gode og lyse utearealer, gjøres det unntak fra kravene. Rommene godkjennes altså som «rom for varig opphold» likevel, etter en samlet vurdering.

Styret presiserer altså at det ikke er en nødvendighet å utvide vinduene for å få rom i kjeller godkjent for varig opphold, verken for eksisterende eller nye utbygginger.

Styret ser imidlertid at eiere av kjellerleiligheter likevel kan ønske seg større vinduer, og at dette vil heve bokvaliteten. Det er dette vi anser som det relevante argumentet for forslaget, og som generalforsamlingen altså må veie opp mot mothensynene (bevaringshensyn og estetiske hensyn).

7. «Mellomløsning»

Forslaget legger opp til at *alle* kjellervinduer kan byttes ut. Styret antar at flere av andelseierne vil kunne ha et nyansert syn på saken, og at det derfor kan være hensiktsmessig å gi generalforsamlingen et alternativt forslag å stemme på i tillegg. I og med at hensynet til estetikk/bevaring gjør seg mindre gjeldende når vinduet ligger nedi lysgraven / under terrenget, samtidig som hensynet til lysforhold blir desto mer tungtveiende, foreslår styret at det også kan stemmes over et alternativ hvor bare vinduer som ligger nedi lysgravene, kan utvides. I slike tilfeller skal også lysgravene kunne moderniseres.

Hvor langt nedi lysgraven vinduet må ligge, bør presiseres. Et utgangspunkt kan være at vinduer hvor glassflaten går minst 5 cm ned i lysgraven, vil ha rett til utvidelse (vinduer som ligger høyere enn dette, vil ikke ha et lystap av betydning). Styret kan dispensere i grensetilfeller. Det bør også kunne gjøres unntak fra 5 cm-kravet hvis nabovinduet rett ved siden av oppfyller 5 cm-kravet og er utvidet (evt. skal utvides samtidig) og vinduene står i lik høyde på veggen. I slike tilfeller vil kjellervinduet få samme størrelse og format som nabovinduet, og det vil dermed i mindre grad bryte med det helhetlige preget på fasaden. Etter en befaring rundt gården anser vi at dette også i praksis vil være en hensiktsmessig avgrensning.

Alternativt forslag til vedtak: Bare kjellervinduer som ligger *nedi lysgraver*, kan utvides («mellomløsning»):

Andelseiere som har kjellervinduer som ligger *nedi lysgraver*, skal kunne utvide vinduet og modernisere lysgraven dersom de ønsker å gjøre dette. Det forutsettes at dette gjøres i tråd med Byantikvarens vurderinger, og etter søknad til Plan- og bygningsetaten.

Utvidelse av de opprinnelige kjellervinduene og modernisering av lysgraver er bare tillatt når minst 5 cm av glassflaten til det opprinnelige vinduet ligger lavere enn den øvre kanten på lysgraven foran vinduet. Styret kan dispensere fra 5 cm-kravet i grensetilfeller. Det kan



også gjøres unntak fra 5 cm-kravet hvis nabovinduet oppfyller 5 cm-kravet og er utvidet (evt. skal utvides samtidig) og de to vinduene står i lik høyde på veggen.

Vindusutvidelsen og/eller modernisering av lysgraven skal stå for den enkelte andelseiers regning.



12. FORUTSATT GODKJENNING AV SAK 11 – ETABLERE ENHETLIG STANDARD FOR UTFORMING AV VINDU OG LYSGRAV FOR GÅRDEN

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall (50%) av de avgitte stemmer

Saksbeskrivelse:

Dersom det åpnes for vindusutvidelser, mener styret at det også bør lages en detaljert og enhetlig standard for utforming av vindu og lysgrav for gården vår (både størrelse, materialbruk og utforming). Dette for å sikre at alle vindusutvidelsene blir like. Det har ikke vært tid til å utforme dette i tide til generalforsamlingen. Styret foreslår derfor at utformingen av det første utvidete vinduet og den første lysgraven, skal godkjennes av styret, og at det aktuelle vinduet/lysgraven deretter skal fungere som mal for fremtidige utvidelser/moderniseringer i gården.

Forslag til vedtak:

Utformingen av det første utvidete vinduet og den første lysgraven, skal godkjennes av styret, og det aktuelle vinduet/lysgraven deretter skal fungere som mal for fremtidige utvidelser/moderniseringer i gården.

13. FORUTSATT GODKJENNING AV SAK 11 - BESTEMMELSER I RETNINGSLINJER

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedeler (67%) av de avgitte stemmer

Styret mener en eventuell åpning for vindusutvidelser i kjellerne bør fremgå av retningslinjene våre.

Vi har derfor formulert to alternative bestemmelser som generalforsamlingen kan stemme på;

- ett som innfører forslagsstillernes forslag dersom sak 11 alternativ 1 blir vedtatt, og
- ett mer begrenset forslag om vindusutvidelser for lavtliggende kjellervinduer, dersom sak 11 alternativ 2 blir vedtatt.

I forslagene legges det opp til at styret må godkjenne vindusutvidelsene, på samme måte som ved andre tilsvarende bygningsmessige arbeider i gården. Vi understreker imidlertid at styret er pliktig til å godkjenne søknaden når vilkårene er oppfylt.

Alternativ 1 – Alle kjellervinduer kan utvides (forslagsstillernes forslag):

Forslag til nytt punkt 29 A i retningslinjene for lofts-/kjellerutbygginger m.m.:

«Utbygger eller senere eiere av kjellerleiligheter har rett til å utvide de opprinnelige kjellervinduene og modernisere lysgravene. Andelseier må søke styret om tiltaket. Det er et vilkår at Byantikvaren har godkjent utvidelsen og at utvidelsen gjøres i tråd med Byantikvarens vurderinger og etter søknad til Plan- og bygningsetaten. Arbeidene bekostes av andelseier.

Utvidelsen av vinduet må skje i underkant, med ca. 15 cm. Den detaljerte utformingen av det første utvidete vinduet og den første lysgraven, skal godkjennes av styret. Denne utformingen skal deretter fungere som mal for fremtidige utvidelser/moderniseringer i borettslaget.

Ved utvidelse av lysgraver i bakgården, må det utvises varsomhet så man ikke skader de nedgravde ledningene til fibernettet og brannvarslingsanlegget, som går langsmed blomsterbedene/fasaden.»

Alternativ 2 – Bare kjellervinduer som ligger *nedi lysgraver*, kan utvides («mellomløsning»):

Forslag til nytt punkt 29 A i retningslinjene for lofts-/kjellerutbygginger m.m.:

«Utvidelse av de opprinnelige kjellervinduene og modernisering av lysgraver er bare tillatt når minst 5 cm av glassflaten til det opprinnelige vinduet ligger lavere enn den øvre kanten på lysgraven foran vinduet. Styret kan dispensere fra 5 cm-kravet i grensetilfeller. Det kan også gjøres unntak fra 5 cm-kravet hvis nabovinduet oppfyller 5 cm-kravet og er utvidet (evt. skal utvides samtidig) og de to vinduene står i lik høyde på veggen.



Andelseier må søke styret om tiltaket. Det er et vilkår at Byantikvaren har godkjent utvidelsen og at utvidelsen gjøres i tråd med Byantikvarens vurderinger og etter søknad til Plan- og bygningsetaten. Arbeidene bekostes av andelseier.

Utvidelsen av vinduet må skje i underkant, med ca. 15 cm. Den detaljerte utformingen av det første utvidete vinduet og den første lysgraven, skal godkjennes av styret. Denne utformingen skal deretter fungere som mal for fremtidige utvidelser/moderniseringer i borettslaget.

Ved utvidelse av lysgraver i bakgården, må det utvises varsomhet så man ikke skader de nedgravde ledningene til fibernettet og brannvarslingsanlegget, som går langsmed blomsterbedene/fasaden.»

Forslag til vedtak:

Alternativ 1 / 2 inntas i nytt punkt 29 A i retningslinjene for lofts-/kjellerutbygginger m.m., forutsatt at sak 11 blir godkjent.



14. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende verv er på valg i år:

- Styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 3 varamedlemmer for 1 år
- Valgkomité for 1 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Christine Jensen Per Kvibergs Gate 29, 0478 Oslo

Grethe Berven Lilleborggt 6, 0480 Oslo



VALGKOMITEENS INNSTILLING

1052 Borettslaget Torshov Kvartal XI

Styreledervervet er i år på valg og generalforsamlingen kan stemme over 2 alternativer. Valgkomiteen ønsker at generalforsamlingen stemmer over hvem de ønsker som styreleder de neste to årene.

Gunn Heggelund

Styrehjelp AS

Gunn Heggelund har jobbet som rådgiver i boligbyggelaget USBL og har over 10 års erfaring som rådgiver for styreledere i ulike borettslag. Hun er utdannet jurist og har også jobbet som enhetsleder i plan- og bygningsetaten

Hun jobber nå fulltid som styreleder for ulike borettslag i Oslo, bla noen Torshovgårder.

Hun har et stort engasjement for det å drive borettslag på en god og effektiv måte. I

Styrehjelp AS er det også ansatt en siviløkonom.

Det økonomiske aspektet ved dette har vært viktig for valgkomiteen. Vi har gjort grundige undersøkelser rundt kostnaden av en ekstern styreleder, og er trygg på at en slik ordning ikke er dyrere enn dagens ordning.

Cecilie Fjelberg

Agathe Grøndahls gate 12

Cecilie Fjelberg har sittet som styreleder for borettslaget i seks år og har gjort en stor innsats med å forvalte borettslaget på en god måte. Hun er utdannet jurist, jobber i Justisdepartementet, og er grundig og nøyaktig i alt hun foretar seg. Hun har planene klare for de neste årene og ønsker å fortsette å jobbe for borettslagets beste.

Denne kandidaten er ikke presentert i CV-form da de aller fleste kjenner henne og vet hvilken jobb hun har gjort de siste årene.

Til styret innstiller valgkomiteen følgende personer:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jochen Nils Schilling	Åsengata 9	90234971
Hedvig Elisabeth Øberg	Agathe Grøndahls gate 12	46660934

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Christine Jensen	Per Kvibergsgate 29	93893800
Grethe Berven	Lilleborggata 6	92025155

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Tord Christensen	Agathe Grøndals gate 14	97057785
Kristin Sve	Åsengata 13	90935734
Elisabet Hagli Aars	Lilleborggata 2	91706996

C. Som valgkomite foreslås:

Magnus Kjelstad	Per Kvibergs gate 27	41367405
Jarle Enerud	Åsengata 9	92975696
Lilli Bay	Åsengata 15	90255544

30.04.2021

I valgkomiteen for Torshov Kvartal XI
Hanne Rosten og Lill Beate Jansen



Styrehjelp AS
Skogroveien 12
1447 Drøbak

Gunn Heggelund
Tlf: 450 12 293
E-post: gunn@styrehjelp.as

Til Borettslaget Torshov Kvartal XI / valgkomiteen

Profesjonell styreleder i boligselskap – info og uforpliktende tilbud

Vedlagt følger informasjon om oss og hva det vil si å velge en ekstern styreleder med kompetanse innenfor styrearbeid i borettslag og sameier. Vedlagt følger også et uforpliktende kontraktsforslag med fastpris.

Vi gir alltid fastpris på et slikt oppdrag. Grunnen til det er at arbeidet skal utføres, og det på en ordentlig måte, uavhengig av antall timer som går med. Arbeidsmengden kan være vanskelig å forutse, fordi uforutsette saker ofte dukker opp, og det går alltid med mye tid i oppstarten som ny styreleder i et ukjent boligselskap. Vi tar med andre ord risikoen for at jobben blir gjort for det honorarer vi avtaler. Borettslaget vet da hva kostnaden blir, og dette er etter vår erfaring en forutsigbar ordning som eierne setter pris på.

Kostnaden vil etter tilbudet bli **kr 130 000 pr år**. Etter vårt syn må prisen på profesjonell ledelse av borettslaget også vurderes opp mot mulige besparelser ved at man får inn spesialisert kompetanse i styret.

Oslo, 11. februar 2021

Med vennlig hilsen
Gunn Heggelund

Ønsker ditt borettslag eller sameie en profesjonell styreleder eller et profesjonelt styremedlem?

Styrearbeid er et ansvarsfullt arbeid, og det er nødvendig med kunnskap, kompetanse og kapasitet for å være styreleder.

Vår erfaring er at mange sameiere i eierseksjonssameier eller andelseiere i borettslag gjennom styreverv påtar seg ansvar de ikke har tilstrekkelig oversikt over. I verste fall kan både sameiet eller borettslaget, og det enkelte styremedlem pådra seg erstatningsansvar.

Vi påtar oss verv som styreleder eventuelt som styremedlem i eierseksjonssameier, borettslag og boligaksjeselskap. Vi kjenner rollene som styreleder og styremedlem godt gjennom lang erfaring.

I tillegg til selskapets økonomi og formelle spørsmål, er vi opptatt av gode forhold for eiere og beboere. Videre er vi opptatt av å ivareta eiendomsmassen. For de fleste eiere er fast eiendom noe av det mest verdifulle vi har.

Å overlate styrelederoppgaver til en profesjonell vil kunne ha flere fordeler:

- Bidrar til å se selskapet med «friske øyne».
- Vedkommende vil ikke ha egeninteresse i saker styret behandler, og vil kunne arbeide for løsninger som er til det beste for beboere, eiere og selskapet.
- Det vil være kontroll med at sameiet eller borettslaget drives skikkelig herunder at formelle krav ivaretas og at økonomistyringen er forsvarlig. Dette reduserer risikoen for at styremedlemmer blir holdt personlig ansvarlig for avgjørelser styret treffer.
- Har trening og erfaring fra motsetningsfylte forhold, kan fungere som en meglere ved konflikter.

Litt om oss:



Gunn Heggelund er utdannet jurist og har 10 års erfaring som rådgiver for boligselskaper hvor hun bl.a. har tilrettelagt og avholdt årsmøter. God meglingserfaring har hun oppnådd som daglig leder for et inkassobyrå.



Lisbeth H. Schönheyder er utdannet siviløkonom og autorisert regnskapsfører. Hun har 15 års erfaring fra regnskap og økonomistyring. Lisbeth ønsker å løfte kompetansen rundt regnskap slik at man kan ta gode beslutninger som er forankret i styrets handlingsplaner.

Avklaringen om dere ønsker slik bistand er gratis. Honoraret for et styreverv avhenger av en rekke forhold herunder sameiet eller borettslagets størrelse og hva det er ønskelig at rollen skal omfatte.

Hvis dere ønsker en uforpliktende samtale eller tilbud ta kontakt med:

Gunn Heggelund
Tlf: 45 01 22 93
e-post: gunn@styrehjelp.as

Lisbeth H. Schönheyder
Tlf: 95 83 06 52
e-post: lisbeth@styrehjelp.as

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Borettslaget Torshov Kvartal XI organisasjonsnummer 947 819 739 og Styrehjelp AS, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Gunn Heggelund velges som ekstern styreleder for Borettslaget Torshov Kvartal XI for en periode på 2 år fra xx.xx.xx. Styrehjelp AS engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i borettslagets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Borettslaget Torshov Kvartal XI side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

§2 Oppdragets art

Styrehjelp AS v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Styrehjelp AS skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Styrehjelp AS v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Styrehjelp AS sørger for at det blir utgitt 2-4 infoskriv /nyhetsbrev pr år til samtlige beboere dersom borettslaget ikke har en fungerende hjemmeside.

Styrehjelp AS utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Styrehjelp AS sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Styrehjelp AS v /styreleder skal anvis og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvis og attestere fakturaer.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for å følge opp borettslagets forretningsfører.



Styrehjelp AS skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Styrehjelp AS skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil Gunn Heggelund forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Borettslaget betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 95 000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Borettslaget betaler et honorar til Styrehjelp AS for oppdragets utførelse i henhold til § 2. Dette honoraret er satt til **30.000,- eks mva pr år**. Honoraret faktureres borettslaget to ganger pr år med 1/2.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Styrehjelp AS/Gunn Heggelund har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Styrehjelp AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen.



Ved møter utover ordinære sameiermøter og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære sameiermøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 750,- pr time inkl. mva.** Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Styrehjelp AS.

Oslo, _____

Borettslaget Torshov Kvartal XI, styremedlem 1

Styrehjelp AS

Borettslaget Torshov Kvartal XI, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.



Annem informasjon om borettslaget

Styret

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vibbo

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

Hjemmeside

Borettslagets hjemmeside er på torshovxi.no. Her finnes blant annet informasjon om retningslinjer for utbygging, husordensregler, protokoller fra generalforsamlinger og mye nyttig praktisk informasjon. Styret oppfordrer beboere til å registrere seg på hjemmesiden for å motta informasjon pr. e-post fra styret (se under Praktisk informasjon / Informasjon på e-post).

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

Vaktmester

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

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbedriften om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Vanlig parkering i gaten.

Nøkler/skilt

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

Internett- og TV-tjenester

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

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

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering – utførte og planlagte

Tiltak som er gjennomført	
2020	<ul style="list-style-type: none"> Alle vinduskarmer på fasaden ble malt, samt arkvinduer på taket og vinduer på takterrassene.
2019	<ul style="list-style-type: none"> Installasjon av fibernett. Avtale inngått med Homenet. Fibernett installert av Netel. Reparasjon av taket over Åsengt. 9. De aller fleste trappene som ble malt med epoxymaling i 2018, ble malt opp igjen (vederlagsfritt) i 2019 pga. dårlig resultat.
2018	<ul style="list-style-type: none"> Takarbeid: Reparasjon av to buede sinktak over inngangspartiene i Åsengt. 13 og Per Kvibergs gt. 27. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere. Oppussing av fire trappeoppganger: ÅG 9 og 15, LB6 og AG10. Utført av To Malere. Gulv/trapper i ÅG 9, 11 og 15, LB 2 og 6 og AG 10, 12 og 14 ble malt med epoxymaling. Utført av Malermestrene AS. Alle ytterdører ble malt. Utført av To Malere.
2017	<ul style="list-style-type: none"> Rehabiliteringen av soilrørene ble ferdigstilt sommeren 2017 (se omtale nedenfor, under 2016). Renovering av det elektriske anlegget i fellesarealene, jf. tiltak i Opak-rapporten: Våren 2017 ble det foretatt utskiftning av belysning i trappeoppganger, loft og kjellere (med unntak av bodene), samt diverse rettinger og utskiftninger i fellesarealer. Arbeidet ble utført av Bravida, og ble ferdigstilt i april 2017. Oppussing av fire trappeoppganger: AG12, AG14, LB2 og ÅG11. (Tiltaket var planlagt gjennomført i 2015 iht. vedlikeholdsplanen nedenfor.) Utført av To Malere. Tak over trapperommet i Agathe Grøndahls gt. 14 ble rehabilitert, samt en del mindre tiltak i tilstandsrapporten fra Brodin. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere. Stikkledning for vann til Lilleborggt. 2 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. Utført av Flemming Johannessen AS. Takrenner ble spylt.
2016	<ul style="list-style-type: none"> Rehabilitering av soilrør med såkalt rør-i-rør-løsning / strømpeløsning (ca. 6,2 mill. kr) ble igangsatt høsten 2016. Ferdigstilt sommeren 2017. Utført av TT-teknikk. Stikkledninger for vann og spillvann til/fra Per Kvibergs gt. 27 og Agathe Grøndahls gt. 8 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. (Disse to horisontale spillvannsledningene er således ikke omfattet av ovennevnte rør-i-rør-løsning, men er byttet ut med helt nye rør.) (Ca. 600 000 kr) Utført av Flemming Johannessen AS. Alle stoppekraner, med unntak av to, har blitt skiftet ut. (Ca. 125 000 kr) Varmtvannsberederen i fellesbadet i Agathe Grøndahls gt. 12 er skiftet ut. (Ca. 15 000 kr) Kummene i bakgården ble rensset i mars 2016.
2015	<ul style="list-style-type: none"> Installasjon av kablet brannvarslingsanlegg. Installasjon av brannsikkert glass i alle hjørneoppganger. Øvrige brannsikringstiltak: Branntetting av gjennomføringer (primært i fellesarealer) og brannsikring av glassfelt mellom leiligheter og trapperom Takpappskifte til diffusjonsåpen papp (samt nødvendig heving av taket i denne forbindelse) ble gjennomført i Agathe Grøndahls gt. 8. Takrenner ble spylt.
2014	<ul style="list-style-type: none"> Grunnmuren og portalene er malt. Asfaltering av bakgården og portrom. Et større antall vindusruter som har sprukket, er blitt skiftet ut.
2013	<ul style="list-style-type: none"> Rehabilitering av alle pipeløp. Oppbygging av lekeplass. Radonutbedring. Maling av ytterside alle vinduskarmer. Maling av ytterdører.



2010-2011	<ul style="list-style-type: none"> • Videoinspeksjon av pipene + utbedre pipene.
2010	<ul style="list-style-type: none"> • Oppussing av oppganger: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Lilleborggt. 2 og 4 + Per Kvibergs gt. 29 er oppusset. ◦ Trappene i Agathe Grøndals gt. 14 er nymalte.
2009-2010	<ul style="list-style-type: none"> • Oppgradering av elektrisk anlegg. De 4 resterende oppgangene er blitt oppgradert.

Planlagt vedlikehold	
Vedlikeholdsplan 2014-2020	
<p>Styret ga i 2013 OBOS Prosjekt i oppdrag å utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget. Planen fra OBOS Prosjekt var lite detaljert og sto ikke til styrets forventninger. 2013-styret valgte derfor å lage sin egen vedlikeholdsoversikt med utgangspunkt i planen fra OBOS Prosjekt, vurderinger fra OPAK og egen forståelse over hva som bør prioriteres av vedlikeholdsbehov. Styrets plan er gjengitt nedenfor (gjennomførte tiltak er tatt ut av planen og satt inn i oversikten over gjennomførte tiltak ovenfor.) Senere styrer har gjort tilføyelser når man har fått utarbeidet nye tilstandsrapporter på ulike felt.</p>	
Vedlikeholdsplan 2020 - 2027	
2027	<ul style="list-style-type: none"> • Maling av vinduskarmer hvert 7. år (800 000 kr jf. pris i 2020) (sist utført 2020)
2026	<ul style="list-style-type: none"> • Maling av ytterdører hvert 7. år (sist utført 2018-2019) • Fukt og teglsteinsreparasjoner hvert 2. år (15 000 kr jf. OBOS' vedl.plan) • Rengjøring av takrenner, hvert 3. år (40 000 kr jf. OBOS' vedl.plan)
2025	
2024	<ul style="list-style-type: none"> • Fukt og teglsteinsreparasjoner hvert 2. år (15 000 kr jf. OBOS' vedl.plan) • Reparasjon av utetrapper
2023	<ul style="list-style-type: none"> • Tiltak fra tilstandsrapporten om taket, se 2021. • Rengjøring av takrenner, hvert 3. år (40 000 kr jf. OBOS' vedl.plan) • Reparasjon av utetrapper
2022	<ul style="list-style-type: none"> • Tiltak fra tilstandsrapporten om taket, se 2021. • Fukt og teglsteinsreparasjoner hvert 2. år (15 000 kr jf. OBOS' vedl.plan) • Reparasjon av utetrapper
2021	<ul style="list-style-type: none"> • Tilstandsrapport om taket (utarbeidet av Brodin AS i 2017): «Steder på taket som holder en stund, men bør byttes senere: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Taket over inngang i Åsengt. 9 (tatt i 2019) ◦ Takene over innganger i Agathe Grøndahls gt. 10 og 12 ◦ Taket over inngang i Agathe Grøndahls gt. 8 (tas i 2021) ◦ 1 stk. sink-ark nest øverst i Lilleborggt.» <p>Brodin har i mail av 4. april 2018 skrevet at disse punktene nok bør skiftes ut i løpet av ca. 5 år (dvs. innen 2023).</p> • Takarbeider over AG8 (340 000 kr) • Epoxymaling av fem oppganger (300 000 kr) • Ny vedlikeholdsplan (75 000 kr) • Festing av utvendig sprosser med lift (50 000 kr)
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Rengjøring av takrenner, hvert 3. år (40 000 kr jf. OBOS' vedl.plan) (sist utført i 2017) • Fukt og teglsteinsreparasjoner hvert 2. år (15 000 kr jf. OBOS' vedl.plan)
Planlagt gjennomført i 2017, men er foreløpig nedprioritert	<ul style="list-style-type: none"> • Maling og rengjøring av fasaden, hvert 15-20 år (2 125 000 kr, jf. tilbud fra Wettergren) Merk: Wettergren har uttalt at vi fint kan vente til 2027 med å male fasaden. • Maling av fem oppganger, tas etter behov (180 000 kr). (De følgende oppgangene gjenstår: AG8, PK27 og 29, AG13 og LB4)



Planlagt gjennomført i 2015, men er foreløpig nedprioritert	<ul style="list-style-type: none">• Grunnmurspapp langs alle fasader (5000 kr pr. løpemeter)
--	--



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Generalforsamlingen åpnes 02.06.2021 kl. 21:00 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 07.06.2021 kl. 12:00. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

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

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer: For Mot

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For Mot

2. Godkjenning av protokollvitner

Stemmer: For Mot

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer: For Mot

4. Godkjenning av styrehonorar

Stemmer: For Mot

INNKOMNE SAKER**5. Presisering av ansvarsforhold i vedtektene våre – Lofts- og kjellerutbygginger**

Se saksbeskrivelse på s. 24-25 og styrets innstilling på s. 26.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

6. Vedlikeholdsetterslepet på grunnmur må tas igjen

Se saksbeskrivelse på s. 27 og styrets innstilling på s. 28-30.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

7. Farlige og uestetiske utetrappes må rehabiliteres

Se saksbeskrivelse på s. 31-32 og styrets innstilling på s. 33-34.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

8. Sykkelrampe til kjellerbod

Se saksbeskrivelse på s. 35 og styrets innstilling på s. 36.

Stem først for eller mot forslaget om sykkelrampe:

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Stem deretter på ett av de følgende to forslagene:

Forslag 1:

Fra forslagsstiller:

Generalforsamlingen ber styret om å:

- *Sørge for at det installeres sykkelrampe i Lilleborggata 2.*
- *Sørge for at det installeres sykkelrampe i andre innganger som måtte ha behov for det*

Stemmer:	For	
----------	-----	--

Forslag 2:

Styret fremmer derfor følgende forslag:

- *Styret skal sørge for å installere sykkelrampe i Lilleborggata 4.*
- *På bakgrunn av erfaringen med sykkelrampen i Lilleborggata 4, stemmes det over forslag om innføring av sykkelramper i øvrige oppganger i borettslaget på generalforsamlingen i 2022.*
- *Det monteres ikke sykkelramper på utetrapene.*

Stemmer:	For	
----------	-----	--

9. Presisering av regler om katt i husordensreglene

Se saksbeskrivelse på s. 37-38.

Stem først for eller mot forslaget om presisering av regler om katt i husordensreglene:

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Stem deretter på ett av de følgende to forslagene:

Forslag 1:

Alternativ 1 – tillatt å lufte katt i bånd

5. HUSDYRHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk.

Det er likevel tillatt med husdyr som bare holdes innendørs og som ikke medfører støy eller andre ulemper for naboene, f.eks. katter som ikke luftes ute. Beboere trenger ikke søke styret om dette.

Det er ikke tillatt å slippe løs katt på borettslagets fellesarealer. Dette gjelder også for katter som er sluppet løs et annet sted og som går hjem på egenhånd. Lufting av katt er likevel tillatt dersom katten hele tiden holdes i bånd. Hvis katten skal luftes på fellesarealene, må det søkes om tillatelse til dyrehold på vanlig måte, se første ledd.

Stemme for forslag 1:

Forslag 2:

Alternativ 2 – ikke tillatt å lufte katt i bånd

5. HUSDYRHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk.

Det er likevel tillatt med husdyr som bare holdes innendørs og som ikke medfører støy eller andre ulemper for naboene, f.eks. katter som ikke luftes ute. Beboere trenger ikke søke styret om dette.

Det er ikke tillatt å lufte eller slippe løs katt på borettslagets fellesarealer. Dette gjelder også for katter som er sluppet løs et annet sted og som går hjem på egenhånd. Lufting av katt i fellesarealene er heller ikke tillatt når katten holdes i bånd eller er under oppsyn av eieren.

Stemme for forslag 2:

10. Etablering av utekattgruppe

Se saksbeskrivelse på s. 39-40 og styrets innstilling på s. 41.

Stem først for eller mot forslaget om presisering av regler om katt i husordensreglene:

Stemmer: For Mot

Stem deretter på ett av de følgende to forslagene:

Forslag 1:

Fra forslagsstiller:

Forslag til vedtak om etablering av Utekattgruppe, Utekattgruppas ansvarsområde, organisering av renhold av sandkasse og prøveperiode med utekatt, iht. saksbeskrivelse fra forslagsstillere.

Stemme for forslag 1:

Forslag 2:*Fra styret:*

Prøveordningen som er beskrevet i forslag 6, innføres med varighet til neste ordinære generalforsamling. Eiere må være klar over at katten må «reverseres» til innefatt igjen, evt. luftes andre steder, dersom prøveordningen ikke videreføres etter prøveperioden, og deltakelse i ordningen innebærer en aksept av dette. Katter som deltar i prosjektet, må søkes godkjent som husdyr i henhold til husordensreglene pkt. 5 (nabovarsel og søknad til styret). Kattene skal også ha halsbånd, slik at eier enkelt kan identifiseres.

Stemme for forslag 2: **11. Bytte av kjellervinduer og tilpasning av lysgraver for å bedre lysforhold og for å gjøre det mulig å rømme gjennom vinduer ved brann**

Se saksbeskrivelse på s. 42-48 og styrets innstilling på s. 49-55.

Stem først for eller mot forslaget om bytte av kjellervinduer og tilpasning av lysgraver:

Stemmer:

For	<input type="text"/>	Mot	<input type="text"/>
-----	----------------------	-----	----------------------

Stem deretter på ett av de følgende to forslagene:

Forslag 1:*Fra forslagsstiller:*

Andelseiere med kjellerleiligheter skal kunne bytte vinduer og modernisere lysgraver dersom de ønsker å gjøre dette. Det forutsettes at dette gjøres i tråd med Byantikvarens vurderinger, og etter søknad til Plan- og bygningsetaten.

Vi legger til grunn at et vindusbytte og/eller modernisering av lysgrav skal stå for den enkelte andeleiers regning.

Stemme for forslag 1: **Forslag 2:***Alternativt forslag til vedtak fra styret:*

Bare kjellervinduer som ligger nedi lysgraver, kan utvides («mellomløsning»):

Andelseiere som har kjellervinduer som ligger nedi lysgraver, skal kunne utvide vinduet og modernisere lysgraven dersom de ønsker å gjøre dette. Det forutsettes at dette gjøres i tråd med Byantikvarens vurderinger, og etter søknad til Plan- og bygningsetaten.

Utvidelse av de opprinnelige kjellervinduene og modernisering av lysgraver er bare tillatt når minst 5 cm av glassflaten til det opprinnelige vinduet ligger lavere enn den øvre kanten på lysgraven foran vinduet. Styret kan dispensere fra 5 cm-kravet i grensetilfeller. Det kan også gjøres unntak fra 5 cm-kravet hvis nabovinduet oppfyller 5 cm-kravet og er utvidet (evt. skal utvides samtidig) og de to vinduene står i lik høyde på veggen.

Vindusutvidelsen og/eller modernisering av lysgraven skal stå for den enkelte andelseiers regning.

Stemme for forslag 2:



12. Forutsatt godkjenning av sak 11 – etablere enhetlig standard for utforming av vindu og lysgrav for gården

Se saksbeskrivelse på s. 56.

Forslag:

Utformingen av det første utvidete vinduet og den første lysgraven, skal godkjennes av styret, og det aktuelle vinduet/lysgraven deretter skal fungere som mal for fremtidige utvidelser/moderniseringer i gården.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

13. Forutsatt godkjenning av sak 11 - Bestemmelser i retningslinjer for lofts-/kjellerutbygginger m.m

Se saksbeskrivelse på s. 57-58.

Forslag:

Alternativ 1 / 2 inntas i nytt punkt 29 A i retningslinjene for lofts-/kjellerutbygginger m.m., forutsatt at sak 11 blir godkjent.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

14. VALG AV TILLITSVALGTE

Se s. 59 – 65.

Stem på én kandidat som styreleder:

Som styreleder for 2 år	Navn på kandidat	For	Blank
	Cecilie Fjelberg		
	Gunn Heggelund		

Stem på to kandidater som styremedlem:

Som styremedlem for 2 år	Navn på kandidat	For	Blank
	Hedvig Elisabeth Øberg		
	Jochen Nils Schilling		

Stem på tre kandidater som varamedlem:

Som varamedlem for 1 år	Navn på kandidat	For	Blank
	Elisabet Hagli Aars		
	Kristin Sve		
	Tord Christensen		

Stem på kandidater til valgkomité:

Som valgkomité for 1 år	Navn på kandidat	For	Blank
	Jarle Enerud		
	Lilli Bay		
	Magnus Kjelstad		

Skjemaet leveres/sendes til styret på e-post torshovkvartal11@styrerommet.no eller i styrepostkassen, **innen fristen 07.06.2021 kl. 12:00** for at din deltagelse skal bli registrert



REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



BORETSLAGET TORSHOV KVARTAL XI HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 8. november 1983, med endringer 12. mai 1986, 5. mai 1994, 5. mai 2010, 29. april 2013, 7. mai 2014, 6. mai 2015, 12. mai 2016, 11.05.2017 og 24.04.2019.

1. FORMÅL

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

2. LEILIGHETEN

Leiligheten må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leiligheten til verksted eller annen usedvanlig virksomhet som kan sjenere medleieboere eller utsette eiendommen for skade eller fare.

Enhver plikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Alle har krav på nattero fra kl. 22.00 - kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av TV, radio, musikkanlegg og musikkinstrumenter og enhver støy, høyrøstet sang og snakk må unngås.

Vannkraner som lekker eller forårsaker støy, må snarest mulig besørgeres pakket om.

For at fellesanlegget for radio og TV skal fungere tilfredsstillende, må det bare benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler). Lyd fra TV, radio og stereoanlegg må holdes på et rimelig nivå, og lydkildene (høytalerne) må fortrinnsvis plasseres på innervegger og ikke på vegger mot nabo.

Uvedkommende ting må ikke kastes i vasker eller WC, slik at avløpsrørene tilstoppes.

Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer.

Beboerne skal avholde seg fra å utføre større vedlikeholdsarbeider som medfører støy og ulemper for naboene i tiden fra lørdag kl. 20.00 til mandag morgen kl. 07.00.

På offentlige høytidsdager (helligdager) må det heller ikke utføres vedlikeholdsarbeider som medfører støy og ulemper for naboene.

Sprossene:

Det er påbudt at sprossegrindene ut mot gatene alltid skal være på. De som neglisjerer dette påbudet, må selv ta konsekvensene (jfr. punkt 8).

Grilling på takterrasser:

Det er kun tillatt å bruke strømdrevet grill ved grilling på takterrasser.

3. RENGJØRING/TRAPPEVASK

Vask av vegger og tak i oppgangene:

Hver vår.

Rydding og vask av loft og kjeller:

Hver høst.

Renhold av fellesarealer etter bygningsmessige arbeider påligger den leiligheten som utfører slikt arbeid, enten arbeidet utføres ved innleid hjelp eller det utføres ved egeninnsats.



4. FELLESAREAL

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og lorden.

Ballspill: Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.

Trappeoppganger må ikke benyttes som lekeplasser, og det er forbud mot å røyke i oppgangene.

Det er ikke tillatt å mate duene inne i gården. Det er svært uhygienisk og kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke oppbevares i gangene. Det er heller ikke tillatt å plassere avfall, kasser, møbler etc. i fellesrom*1 kjeller og på loft. Lofts- og kjellerboder skal være merket med navn og etasje.

Låsing av sykler til trappegelendere er ikke tillatt.

Unødvendig bilkjøring og parkering inne i gården er forbudt.

Etter installeringen av porttelefonene skal ytterdørene være låst dag og natt.

Bruk av tørkebåsene:

Tørking av tøy:	Mandag fra kl. 11.00 til lørdag kl. 20.00.
Banking av tepper:	Mandag fra kl. 07.00 til kl. 11.00. Fredag fra kl. 18.00 til kl. 22.00.

Hver oppgang har en del av tørkebåsene til sin disposisjon.

Tørkebåsene skal ikke benyttes på offentlige høytidsdager/helligdager.

Bruk av vaskekielleren i Lilleborggt. 2:

Vasking og tørking av tøy:	Mandag – lørdag	kl. 08.00 - kl. 22.00
	Søndag	kl. 11.00 - kl. 22.00

Vaskekielleren vaskes og ryddes etter bruk.

Bruk av badet i Agathe Grøndalsgate 12:

Fellesbadet kan benyttes alle dager av menn og kvinner kl. 07.00 - kl. 20.00.

Badet holdes stengt søn- og helligdager.

Badene vaskes og ryddes etter bruk.

Blomsterbedene:

Hver oppgang har ansvar for sin del av bedene med hensyn til lusing, vanning og beplantning. Disse pliktene bør gå på omgang blant beboerne i oppgangen. Hver enkelt beboer har et ansvar for at det ser ordentlig ut.

Grilling:

Av brannvernmessige hensyn skal grilling kun skje på egnede plasser. Grilling skal ikke skje nært inntil veggene i gården. Ved grilling i bakgården/utendørs fellesarealer er det forbudt å bruke engangsgrill. Beboere som griller, har ansvar for alle skader som oppstår som følge av grillingen. Beboere pålegges å holde oppsyn med grillen frem til den har en temperatur hvor det ikke finnes fare for brann-/personskader. Griller som ikke er i bruk, skal ikke oppbevares i fellesarealene/ bakgården. Det vises til punkt 2 ovenfor om grilling på takterrasser.»



5. HUSDYRHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk.

Blindehunder skal kunne gis dispensasjon fra forbudet om husdyrhold, tjenestehunder etter søknad og dokumentasjon.

Katt er tillatt, det vil si katt som ikke luftes/slippes løs på Borettslagets fellesarealer.

6. STYREHENVENDELSE

Klager og forespørsler som styret skal behandle, må fremsettes skriftlig.

Før eventuelle klager sendes til styret, bør saken så vidt mulig søkes avklart ved direkte henvendelse til den det klages på.

Styrerommet ligger i kjelleren, hjørnet Agathe Grøndalsgate/Per Kvibergs gate.

7.

Borettslaget skal ha kr. 500,- i saksomkostninger ved salg/overdragelser. Dette kommer i tillegg til forretningsførers honorar ved salg/overdragelser.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 12. mai 1986 og gjort gjeldende fra 1. juli 1986.

8.

Gjentatte overtredelser av Husordensreglene vil medføre oppsigelse av (husleiekontrakten) leieforholdet.

9.

Ved installasjon av nye vedovner skal det søkes godkjenning hos styret. Installasjonen skal gjennomføres av godkjent installatør og attest skal forelegges styret etter installasjonen.

10. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Bygningsmessige forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av flaggstang, private radio- og TV-antennene, markiser mv. – er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å foreta forandringer av fasader, balkonger, dører eller oppganger eller å foreta noen form for montering på/i disse uten skriftlig tillatelse fra styret.

Før en beboer kan oppgradere eller skifte ut sikringsskapet sitt, må beboeren melde fra til styret. Ved meldingen skal det foreligge en rapport fra en autorisert elektrisk installatør om hvorvidt det elektriske anlegget i oppgangen har tilstrekkelig kapasitet eller om en oppgradering av det elektriske anlegget er nødvendig.

Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter. Det vises til borettslagets retningslinjer for utbygging og sammenslåing av leiligheter.

Andelseier må søke styret om å rehabilitere bad. Navn på utfører skal oppgis.

Andelseier må videre søke styret om øvrige arbeider som innebærer at det bores hull i tak, gulv eller brannvegger (f.eks. vegg mellom leiligheten og oppgangen/loftet/kjelleren). Hensikten er å sikre at det skjer forskriftsmessig brannetting av hullene. Navn på utfører skal oppgis.

Ved ferdigstillelse av søknadspiktige arbeider skal kopi av FDV-dokumentasjon oversendes borettslagsstyret som ansvarlig for forvaltning av bygningsmassen. Dokumentasjonen skal foreligge digitalt i PDF-format og oversendes samlet.



Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede

Adresse.....

søker herved om rett til å holde

Begrunnelse er

Erklæring

1. Jeg har i brev av varslet naboene i leilighet nr. om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen Kopi av varslene ligger vedlagt.
2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Det er ikke tillatt å gå tur med husdyret i bakgården med det formål at det skal gjøre fra seg her, ei heller tisse/markere. Skulle uhell inntreffe, forplikter jeg meg til straks å fjerne ekskrementer som dyret mitt måtte etterlate seg på eiendommen.
4. Husdyret kan være i bakgården med eier så lenge de øvrige punktene, særlig punkt 2, 3 og 6 overholdes. Eier må være spesielt oppmerksom på at det er mange barn i bakgården, og disse ofte er uvitende om dyrs grenser. Eier, som kjenner husdyret sitt best, har et særlig ansvar for samspillet mellom dyret og øvrige beboere i bakgården, og må alltid vurdere når situasjonen krever at dyret bør tas inn slik at særlig punkt 6 overholdes.
5. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter. grøntanlegg mv.
6. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenanserer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlin med partene hvorvidt en klage er berettiget.
7. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar.



8. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

den /..... Andelseiers underskrift

....., den ____/ Medeiers underskrift

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår
2. Styret avslår søknaden på grunn av.....

....., den/ S t y r e t s l e d e r :



Vedtekter
for
Borettslaget Torshov Kvartal XI
Org nr 947 819 739,
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- pr rom, kjøkken regnes som rom i de leilighetene som andelseier har fått borett til.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en leilighet. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Ingen kan eie andeler for mer enn en leilighet unntatt ved sammenslåing av to leiligheter.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boret

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
 - andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
 - andelseier er en juridisk person
 - andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennor, parabol, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm.



(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.



2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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



7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfyllbyrdeslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer. Nestleder velges av styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning



6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder, eventuelt nestleder, og et styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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



11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

**RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER,
SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER OG ANDRE
BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER**

**Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23.10.2001
Sist endret på ordinær generalforsamling 11.05.2017**

Generelt.

Utvidelse av leilighet mot loft/kjeller eller sammenslåing av leiligheter kan bare skje med samtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten i henhold til Plan og bygningslovens § 9, 1 ledd. Utbygger er ansvarlig for at utbygging/ombygging er lovlig i alle henseender.

Styret skal ha kopier av all korrespondanse (brev, tegninger, etc) mellom utbygger og alle offentlige myndigheter, for eksempel Plan og bygningsetaten.

Utbygging mot loft eller kjeller

1. Borettslaget ønsker å legge til rette for at flest mulig av borettslagets beboere skal kunne bygge ut kjeller/loft. Utbygging mot loft eller kjeller tillates allikevel bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet.
2. I utgangspunktet bør alle leiligheter som er på to rom og kjøkken eller mer, tillates utbygd. Unntak gjøres for leiligheter i oppganger som kun har ettroms leiligheter i første og/eller tredje etasje. I disse oppgangene skal alle leilighetene ha like rettigheter til utbygging, jf ansiennitetsreglene i punkt 9.
3. Ved vurdering av tilgjengelige arealer i forbindelse med behandling av søknad om utbygging, skal helhetsplanen legges til grunn.
4. Ved behandling av søknad om utbygging av kjeller, må det tas forbehold om at visse fellesarealer som i dag benyttes av borettslaget (styrerom, vaskerom, fellesdusj, verksted, redskapsbod, lagerrom, mv) ikke kan/bør selges uten at annen tilfredsstillende løsning til erstatning av disse fellesarealene finnes.
5. Det skal være tilstrekkelig areal igjen på loft/i kjeller til å dekke beboernes behov for boder, i henhold til Oslo kommunes byggforskrifter. Bodene skal minst være 3 kvm loftsbod med høyde over 1,5 meter, og 5 kvm kjellerbod, med en minimumsbredde på 1,3 meter. Det vises til punkt 17 nedenfor om bodplass til sammenslåtte leiligheter.
6. Fellearealet på loft skal ivareta beboernes behov for tørkeplass på minst 4 kvm med minst 2 meter høyde under taksperrene. Styret kan dispensere fra disse minstekravene dersom tørking av klær uansett ikke er aktuelt på det gjenværende fellesarealet fordi det vil blokkere rømningsveier i strid med brannforskriftene.



7. Søknad om utbygging skal være fullstendig, det vil si at den skal vise skisse over hvilke arealer som ønskes utbygget, samt hvordan øvrige beboeres behov for bod areal kan løses. Alle leiligheter, også utbyggers, skal sikres bod areal i henhold til Oslo kommunes byggforskrifter.

Utbygger skal innbetale sin andel av totalkostnaden ved utarbeidelse av helhetsplanen ved innsending av søknad om utbygging. Styret kan beslutte at beløpet istedenfor kan benyttes til ferdigbefaring, jfr. punkt 33. Beløpet som skal innbetales skal justeres hvert år i henhold til boligindeksen. Dersom utbygger, etter å ha innbetalt beløpet, allikevel velger å ikke bygge ut, refunderes ikke beløpet.

8. Når styret mottar søknad fra en beboer om utbygging av kjeller/loft, skal styret uten opphold sørge for å varsle alle beboerne i samme oppgang. Oppgangens beboere gis en frist på én måned til å inngi innsigelse eller fremme fullstendig søknad (jfr punkt 7 ovenfor) om utvidelse av egen leilighet.
9. Dersom styret mottar to søknader samtidig, skal det i utgangspunktet søkes en løsning der begge søkere tilgodeses likeverdig i forhold til tilgjengelig utbyggingsareal. Hver søkers maksimale utbygningsareal skal være avgrenset til det arealet som ligger rett over/under søkerens leilighet. Det kan imidlertid gis dispensasjon fra dette punktet i den grad helhetsplanen krever det, under forutsetning av at det tas særlig hensyn med hensyn til støyisolasjon i denne delen av det utbygde arealet, det vises til rådende forskrifter for dette.

Dersom helhetsplanen tillater loftsutbygning fra to naboileiligheter der det kreves at en av disse bygger over den andre tilgodeses den minste leiligheten det ekstra arealet.

Dersom det arealet som er tilgjengelig for utbygging ikke er tilstrekkelig til å sikre begge beboerne utbygging, skal den leietaker som har lengst ansiennitet få tilslag. Hvis den som får tilslaget beslutter å ikke bygge ut, eller dersom utbygging ikke startes innen 12 måneder regnet fra det tidspunktet kontrakten ble inngått, jfr punkt 13 nedenfor, vil styret gi tilbud om utbygging til den andre søkeren.

10. Styret behandler innkommende søknader fortløpende etter at berørte beboeres tilsvars frist er utløpt (se punkt 8). Søknaden bør i utgangspunktet avgjøres positivt eller negativt etter 2. styremøte etter at de berørte beboernes tilsvars frist er utløpt.

Styret må ha gitt sitt samtykke til overdragelse av areal før beboeren sender søknad til Plan- og bygningsetaten. Søknad må sendes planmyndighetene innen 6 måneder etter at tillatelse til utbygging ble gitt.

11. Forut for salg skal det gjennomføres fukt- råte- mugg- og soppkontroll av det arealet som skal selges. Utbygger dekker utgiftene til kontrollen.



Eventuelle utbedringer av fukt- råte- mugg og soppskader som avdekkes under denne kontrollen skal dekkes av borettslaget. Utbedring av fukt- råte- mugg og soppskader som måtte oppstå i tak, vegger, gulv eller øvrige konstruksjoner under eller etter at utbygging har skjedd, er utbyggers eller senere eiers ansvar.

Styret kan ved behov få byggesaken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

12. Når tillatelse fra planmyndighetene foreligger, skal kjøpekontrakt for utbyggingsarealet inngås straks. Pris pr. kvm fastsettes i henhold til konsumprisindeksregulert pris på datoen for kontraktinngåelsen. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at avtale om kjøp av arealer er inngått. Det aktuelle arealet skal fradeles fellesarealet uten unødig opphold. Eventuelle nye boder må være bygget før arbeidet for øvrig settes i gang.
13. Arbeidet skal, dersom ikke særlige forhold tilsier utsettelse, igangsettes innen ett år regnet fra det tidspunkt kontrakten ble inngått. Anleggsperioden skal ikke overstige 6 måneder. Beboeren skal betale husleie for totalt areal fra kontraktsdato. Dagbøter tilfaller borettslaget med kr. 500,00. Dagbøtene begynner å løpe dersom anleggsperioden overstiger 6,5 måneder.
14. Loft- kjeller- og entre dører i den oppgangen det skal bygges ut som ikke tilfredsstillende gjeldende brannforskrifter, skal skiftes for utbyggers regning. Valg av type dør avklares i denne forbindelse. Entredører som tilfredsstillende brannforskriftene vil ikke bli krevd skiftet. Dersom ytterligere utbygging igangsettes i samme oppgang på et senere tidspunkt, skal den/de som forestår utbyggingen betale sin andel av den første utbyggers kostnader til skifte av entre- lofts- og kjellerdører. Dersom borettslaget på et senere tidspunkt beslutter en fullstendig utskifting av samtlige lofts- kjeller- og entre dører i borettslaget, refunderes utbyggers utlegg etter regning.
15. For loftsareal betaler utbygger fra 1. juni 2001 kr 3 000 pr kvm som har takhøyde under sperrene på over 1,5 m. For kjellerarealet betales kr 1 500 pr. kvm. Disse prisene reguleres pr. 15. juli hvert år i forhold til konsumprisindeksen.
16. For ferdig utbygd loft og kjeller er leieprisen pr. kvm 70% av kvm – leien for opprinnelig leilighet. Oppmåling skjer i henhold til gjeldende Arealberegning for boliger iht Norsk Standard NS 3940 med tillegg.

Sammenslåing av leiligheter

17. Ingen andelseier kan eie mer enn en andel i borettslaget, jf Lov om Borettslag§ 13.1.b. Ved kjøp av leilighet(er) for sammenslåing, skal søknad sendes Plan- og bygningsetaten innen tre måneder etter kjøpet. Sammenslåingen skal være gjennomført innen 6 måneder etter innvilget søknad. Etter sammenslåing skal de to tidligere andelene betraktes som en andel. Eiere av sammenslåtte leiligheter har imidlertid fortsatt krav på bodplass i henhold til det opprinnelige antallet boenheter.
18. Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen vertikalt eller horisontalt. Det tas forbehold om at sammenslåing ikke blokkerer muligheten for utbygging av velegnede arealer i kjeller eller på loft. Dersom det er ønskelig, kan to andelseiere gå sammen og kjøpe en midtleilighet og dele denne.
19. Det tillates ikke salg eller framleie av leiligheter som er ervervet med tanke på sammenslåing. Tilleggsareal kan ikke etter kontraktinngåelse fradeles kjøpers bolig som egen leilighet. Dersom sammenslåing ikke er foretatt innen tidsfristen som er satt av borettslaget, kan styret trekke tillatelsen til sammenslåing tilbake.
20. For en sammenslått leilighet skal leieprisen utgjøre kvm-prisen av den nye leilighetens samlede areal.

Andre bygningsmessige endringer, tekniske retningslinjer

21. Utbygginger i Borettslaget Torshov Kv XI skal utføres i samsvar med gitt byggetillatelse. Plan- og bygningsetatens rapport av 2. mars 2000 skal legges til grunn i forhold til vurdering av bygningstekniske løsninger mv. Styret kan underkjenne løsninger som fraviker de retningslinjer som fremkommer i nevnte rapportes kapittel 2, 3 og 4 selv om en forslått løsning ligger innenfor gjeldende plan- og bygningslov, tekniske forskrifter, mv, ut fra "føre var" betraktninger. Plan- og bygningsetatens rapport av 2. mars 2000, kapittel 2, 3 og 4 ligger vedlagt.
22. Bygningsmessige endringer som installasjon/ombygging av våtrom og fjerning/flytting av bærevegger m.v. må bare skje etter tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest som pliktes avgitt i henhold til gjeldende bestemmelser skal sendes styret.
23. Utbygger bekoster alle arbeider i forbindelse med flytting av kabelanlegg, montering av flere antennekontakter i egen leilighet, flytting av telefonkabel mv.
24. A. Utbygger bekoster likeledes omlegging av stigeledning og andre endringer i det elektriske anlegget som følge av hans utbygging. Det er styret som ved hjelp av autorisert el.installatør skal vurdere hvorvidt en



oppgradering av det elektriske anlegget er nødvendig og kan pålegge utbygger å gjennomføre nødvendige oppgraderinger. Dersom en utbygger har bekostet slik oppgradering og borettslaget senere vedtar å oppgradere Borettslagets elektriske anlegg skal utbyggers utgifter refunderes mot regning.

25. A. Borettslaget administrerer og bekoster nødvendig installering og tilkobling til eksisterende brannvarslingsanlegg, i henhold til de krav som gjaldt i 2015. Dersom brannforskriftene er endret på tidspunktet for utbyggingen, slik at ytterligere brannsikring er nødvendig, skal utbygger bekoste de nødvendige tilleggstiltak som følger av hans utbygging. Dersom en utbygger har bekostet slik oppgradering og borettslaget senere vedtar å oppgradere brannsikring i hele gården tilsvarende, skal utbyggers utgifter refunderes mot regning.

B. En utbygger betaler sin andel av kostnader som er bekostet av tidligere utbygger i oppgangen for felles utstyr som brannsikring og lignende. Slike utlegg som skal refunderes må dokumenteres med bilag til styret innen ferdigstillelse. Kravet følger leiligheten og har en foreldelsesfrist fra installasjonen på 10 år. Gården overtar ansvaret for driften av slikt anlegg etter at det er installert.

C. Utbygger skal bekoste omlegging / flytting av utekraner/stoppekraner i kjeller. Disse skal etter utbyggingen være tilgjengelige i fellearealene.

26. Permanent eller midlertidig avskjerming for innsyn til terrasse i stoff, glass eller liknende tillates ikke satt opp. Blomsterkasser må ikke monteres utenfor rekkverk på terrasse.
27. Utbygger plikter å installere varmekabel i avløp fra terrasse og ned til frostfri grunn.
28. Takluker som fjernes på den del av loftet som bygges ut, må flyttes til fellesarealet slik at det fortsatt er mulig med lufting og å komme ut på taket fra loftet.
29. Alle skader på tak som skyldes utbyggingen, så som knuste eller manglende takstein, skader på fasader o.l skal utbedres straks, og bekostes av utbygger

Annet

30. Tillatelsen til utvidelse av leilighet ved utbygging av loft/kjeller eller sammenslåing av leiligheter følger søkeren og ikke leiligheten. Ved oversittelse av igangsettelsesfrist uten at særlige forhold foreligger, eller ved overdragelse av leilighet, bortfaller tillatelsen.
31. Borettslagets ordensregler skal følges under ombygging/sammenslåing, slik at naboer ikke forstyrres unødig. Utbygger plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om



nødvendig må rengjøring foretas daglig. Materialer, verktøy og liknende må ikke oppbevares i trappeoppgang eller på fellesareal. Eventuelle skader på fellesareal eller grøntanlegg må utbedres av utbygger.

Når utbyggingen eller oppussingen er ferdig kan styret pålegge andelseier å vaske ned hele trappeoppgangen, loft eller kjellerareal, dersom styret anser dette nødvendig.

32. Retningslinjer trer i kraft straks, og kan bare endres av generalforsamlingen.
33. Andelseier skal fremvise ferdigattest for styret når utbyggingen er ferdigstilt. Styret har rett til å foreta ferdigbefaring med hjelp fra byggtekniske fagfolk, uavhengig av eventuell befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene. Utgifter til bruk av slike fagfolk må regnes til utbyggers kostnader. Slik ferdigbefaring medfører ikke at styret overtar ansvaret eller risikoen for eventuelle bygningsmessige feil som er gjort av utbygger.
34. Styret kan i enkeltsaker dispensere fra bestemmelsene i retningslinjene dersom det anses nødvendig eller hensiktsmessig, og det ikke vil være urimelig overfor andre beboere eller til skade for bygningsmassen.