



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 4 466 991        | 3 907 597        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>4 466 991</b> | <b>3 907 597</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 212 226          | 200 382          |
| Annen driftskostnad                          |      | 3 791 447        | 3 591 764        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>4 003 673</b> | <b>3 792 146</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>463 317</b>   | <b>115 451</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 51 776           | 54 994           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>51 776</b>    | <b>54 994</b>    |
| Annen finanskostnad                          |      | 214 974          | 266 239          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>214 974</b>   | <b>266 239</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-163 198</b>  | <b>-211 246</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>300 120</b>   | <b>-95 794</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>300 120</b>   | <b>-95 794</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>300 120</b>   | <b>-95 794</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>300 120</b>   | <b>-95 794</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 300 120          | -95 794          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>300 120</b>   | <b>-95 794</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2021             | 2020             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                  |                  |
| 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        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler   |      | 3 503 001        | 3 503 001        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Andre fordringer  |      | 25 596           | 23 486           |
| Sum fordringer  |      | 25 596           | 23 486           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 1 336 411        | 1 407 918        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 1 336 411        | 1 407 918        |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 362 007        | 1 431 404        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>4 865 009</b> | <b>4 934 405</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 0                 | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Udekket tap                              |      | 7 039 193         | 7 339 313         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-7 039 193</b> | <b>-7 339 313</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-7 039 193</b> | <b>-7 339 313</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 11 541 808        | 11 904 382        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 28 400            | 28 400            |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>11 570 208</b> | <b>11 932 782</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>11 570 208</b> | <b>11 932 782</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 1 233             | 1 203             |
| Leverandørgjeld                          |      | 303 127           | 315 952           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 29 634            | 23 781            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>333 994</b>    | <b>340 936</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>11 904 202</b> | <b>12 273 718</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>4 865 009</b>  | <b>4 934 405</b>  |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325447

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 947 819 739  
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 4 466 991        | 3 907 597        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>4 466 991</b> | <b>3 907 597</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 212 226          | 200 382          |
| Annen driftskostnad                          |             | 3 791 447        | 3 591 764        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>4 003 673</b> | <b>3 792 146</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>463 317</b>   | <b>115 451</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 51 776           | 54 994           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>51 776</b>    | <b>54 994</b>    |
| Annen finanskostnad                          |             | 214 974          | 266 239          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>214 974</b>   | <b>266 239</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-163 198</b>  | <b>-211 246</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                  |                  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>300 120</b>   | <b>-95 794</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>300 120</b>   | <b>-95 794</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>300 120</b>   | <b>-95 794</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 300 120          | -95 794          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>300 120</b>   | <b>-95 794</b>   |



Organisasjonsnr: 947 819 739  
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2021             | 2020             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                  |                  |
| 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        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler   |      | 3 503 001        | 3 503 001        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Andre fordringer  |      | 25 596           | 23 486           |
| Sum fordringer  |      | 25 596           | 23 486           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 1 336 411        | 1 407 918        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 1 336 411        | 1 407 918        |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 362 007        | 1 431 404        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>4 865 009</b> | <b>4 934 405</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>  |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                                 |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                                  |      | 0                | 0                |
| Sum innskutt egenkapital                                    |      | 0                | 0                |



|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>          |                   |                   |
| Udekket tap                          | 7 039 193         | 7 339 313         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>      | <b>-7 039 193</b> | <b>-7 339 313</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>-7 039 193</b> | <b>-7 339 313</b> |
| <b>Gjeld</b>                         |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |                   |                   |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelser | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>        |                   |                   |
| Gjeld til<br>kredittinstitusjoner    | 11 541 808        | 11 904 382        |
| Øvrig langsiktig gjeld               | 28 400            | 28 400            |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>    | <b>11 570 208</b> | <b>11 932 782</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          | <b>11 570 208</b> | <b>11 932 782</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |                   |                   |
| Gjeld til<br>kredittinstitusjoner    | 1 233             | 1 203             |
| Leverandørgjeld                      | 303 127           | 315 952           |
| Annen kortsiktig gjeld               | 29 634            | 23 781            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          | <b>333 994</b>    | <b>340 936</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                     | <b>11 904 202</b> | <b>12 273 718</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      | <b>4 865 009</b>  | <b>4 934 405</b>  |



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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

1052 Brl Torshov Kvartal XI





## Til andelseierne i Brl Torshov Kvartal XI

### Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2022

Den ordinære generalforsamlingen i Brl Torshov Kvartal XI avholdes **digitalt via vibbo.no fra torsdag 12. mai kl. 21:00 til mandag 16. mai kl. 16:00.**

Avstemningen skjer digitalt via vibbo.no, evt. ved levering av analog stemmeseddel til styret, se mer informasjon nedenfor og stemmeseddel på siste side. Avstemningen holder åpent i en periode på 4 dager.

### Informasjonsmøte i forbindelse med generalforsamlingen

Som i fjor legges det i tillegg opp til et informasjonsmøte den første dagen, **torsdag 12. mai kl. 19:00 på Torshov Bibliotek**, slik at de innkomne sakene kan gjennomgås med eventuelle spørsmål. Det skal ikke avgis stemmer i informasjonsmøtet. Stemmene avgis via vibbo.no eventuelt via stemmeseddelskjema bakerst.

### 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 i den digitale generalforsamlingen på vibbo.no?

- Den digitale avstemning via vibbo.no åpnes 12.05.2022 kl. 21:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager
- Siste dato for avstemming er 16.05.2022 kl. 16:00.

Dersom vi har registrert ditt telefonnummer vil du motta en lenke til den digitale avstemningen via SMS. Trykk på lenken 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 som følger bakerst til styret på e-post [torshovkvartal11@styrerommet.no](mailto:torshovkvartal11@styrerommet.no) eller i styrepostkassen.

Styret må motta stemmeseddelen innen 16. mai kl. 16:00 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 12. mai. 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 oppdatere din kontaktinformasjon.



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Brl Torshov Kvartal XI avholdes  
digitalt på vibbo.no fra torsdag 12. mai 2022 kl. 21:00 til mandag 16. mai kl. 16:00**

**Det avholdes et informasjonsmøte torsdag 12. mai kl. 19:00 på Torshov Bibliotek.**

---

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brl Torshov Kvartal XI det kommende året.

**Til behandling foreligger:**

### KONSTITUERING

1. Valg av møteleder
2. Valg av to andelseiere som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen

### 4. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### 5. GODKJENNING AV STYREHONORAR

Styrets godtgjørelse for perioden 2021-2022 foreslås til kr. 194 000.

### INNKOMNE FORSLAG

6. Beskyttelse av våre grøntarealer mot gaten
7. Forslag om å innhente tilbud på oppgradering av uteområdene våre, i og rundt gården
8. Kjellervinduene
9. Styrets forslag til videre prosess for vindusutvidelser – forutsatt at sak 8 ikke blir vedtatt
10. Føring i helhetsplan – forutsatt godkjenning av forslag i sak 9
11. Forslag om å tillate salg av det innerste rommet i fellesvaskeriet
12. Utekatt
13. Forslag om å innføre antallsbegrensning for dyrehold
14. Bygge låsbart sykkelkur i bakgården
15. Sykkelramper

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



**16. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 27.04.2022  
Styret i Brl Torshov Kvartal XI

Cecilie Fjelberg    Hedvig Elisabeth Øberg    Grethe Berven    Christine Jensen    Jochen Nils  
Schilling

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                        |                          |
|-------------|------------------------|--------------------------|
| Leder       | Cecilie Fjelberg       | Agathe Grøndahls gate 12 |
| Styremedlem | Hedvig Elisabeth Øberg | Agathe Grøndahls gate 12 |
| Styremedlem | Grethe Berven          | Lilleborggata 6          |
| Styremedlem | Christine Jensen       | Per Kvibergs gate 29     |
| Styremedlem | Jochen Nils Schilling  | Åsengata 9               |
| Varamedlem  | Elisabet Hagli Aars    | Lilleborggata 2          |
| Varamedlem  | Tord Christensen       | Agathe Grøndahls gate 14 |
| Varamedlem  | Kristin Sve            | Åsengata 13              |

### Valgkomiteen

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Lilli Theres E. Bay      | Åsengata 15          |
| Jarle Enerud             | Åsengata 9           |
| Magnus Ingemund Kjelstad | Per Kvibergs gate 27 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

### Generelle opplysninger om Brl Torshov Kvartal XI

Borettslaget består av 91 andelsleiligheter.

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

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

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 (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Torshov Kvartal XI har ingen ansatte.



**Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er EY.



## Styrets arbeid

### 1. Styremøter

Det har blitt gjennomført 12 styremøter i styreperioden.

### 2. Salg

#### 2.1 Overtagelser

Det har vært seks overtagelser i styreperioden.

#### 2.2 Salg av fellesareal

Det er blitt solgt ett kjellerareal og to loftsarealer til andelseiere for utbygging i denne perioden (hhv. Lilleborggata 4 og Åsengata 9).

### 3. HMS (helse, miljø og sikkerhet)

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. Vedlikehold

#### 4.1 Ny vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen vår fra 2014 utløp i 2020, og styret har derfor fått utarbeidet en ny vedlikeholdsplan. OBOS Prosjekt har utført oppdraget. Planen ble ferdigstilt i 2021 og fremhever tiltak som bør gjennomføres i løpet av den neste seksårsperioden, i tillegg til at den også synliggjør noen store rehabiliteringsprosjekter som bør gjennomføres 2030-2040. I og med at vedlikeholdsplanen vår fra 2014 var svært detaljert, anså vi ikke at vi hadde behov for å få utarbeidet en ny vedlikeholdsplan med samme detaljeringsgrad allerede nå. I tråd med anbefalinger fra OBOS Prosjekt, bestilte vi istedenfor en «overordnet vedlikeholdsplan», med fokus på de større tiltakene som bør gjennomføres. For de mindre vedlikeholdstiltakene, som spyling av takrenner o.l., følger vi fortsatt anbefalingene/frekvensen fra vedlikeholdsplanen fra 2014.

Styret har innarbeidet den nye vedlikeholdsplanen i tabellen avslutningsvis i innkallingen, se s. 61-62.

Den nye vedlikeholdsplanen synliggjør at vi har noen store rehabiliteringsprosjekter foran oss. Dette gjelder særlig omteking av taket (anbefalt utført i 2030, estimert pris: 26,7 mill. kr), men også fasaderehabilitering (bør gjøres i 2027, estimert pris: 2,35 mill. kr) og utskiftning av vinduer og dører (anbefalt utført i 2035, estimert pris: 9,2 mill. kr). Dette er tiltak vi bør planlegge finansiering og prioritering av allerede i dag. Det vil bli nødvendig å øke husleien/felleskostnadene for å imøtekomme disse investeringsbehovene. Styret har henvendt seg til OBOS-banken for å få lagd en likviditetsanalyse, for å få oversikt over forventet utvikling i felleskostnadene. Dette vil være et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom (hvor mye vi bør finansiere med lånopptak, og hvor mye vi bør finansiere med egne midler, dvs. spare opp i forkant). Likviditetsanalysen er ikke ferdigstilt i skrivende stund, men den skal foreligge i tide til generalforsamlingen, og vil bli presentert da.

#### 4.2 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 soilhatter er ok.

Skadene som ble påpekt i rapporten, skyldtes 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 over Åsengata 13 og Per Kvibergs gate 27 ble da utbedret av Brodin AS. I 2019 ble taket over Åsengata 9 utbedret, og taket over Agathe Grøndahls gt. 8 ble utbedret i 2021. I 2022 skal takene (arkene) over Agathe Grøndahls gt. 10 og 12 tas, og vi vil da være ferdige med tiltakene som ble anbefalt av Brodin i tilstandsrapporten fra 2016/2017. Som anbefalt i den nye vedlikeholdsplanen fra 2022, tar vi sikte på å få oppdatert tilstandsvurderingen av yttertaket i løpet av noen år, så vi holder løpende oppsyn med taket frem mot omtrekkingen om ca. 10 år.

I denne styreperioden har vi også oppdaget en større råtesoppskade på loftet i Åsengata 9. I forbindelse med fukt-, råte-, mugg- og soppkontrollen som ble gjennomført forut for salget av loftsarealet der (høsten 2021), ble det oppdaget omfattende gamle råtesoppskader på begge sider av trapperommet/tårnet mot bakgård. Skadene på den ene siden av trapperommet (over leilighet H0301) er forårsaket av ekte hussopp. Det gjenstår å kontrollere resterende del av loftet (over leilighet H0302). Skadene må avdekkes videre og utbedres. Ekte hussopp utbedres ved omfattende bygningstekniske inngrep og kjemikaliebehandling. Kostnadene for utbedringen vil trolig bli høye, og skal belastes borettslaget, jf. retningslinjene for loftsutbygging mv. punkt 11. Siden styret ikke er kjent med hvor store kostnadene blir, har vi ikke satt av et bestemt beløp i budsjettet for 2022 til dette. Vi er imidlertid klar over at det kommer en større utgift til dette i året som kommer. Vi tar sikte på å dekke inn utgiften (helt eller delvis) med salgssummen for loftsarealene i Åsengata 9, og ev. oppsparte midler i tillegg.

#### 4.3 Maling av trappeoppganger

Gulv og trapper i trappeoppgangene i Agathe Grøndahls gt. 8, Per Kvibergs gt. 27 og 29, Åsengata 13 og Lilleborggata 4 ble malt med epoxymaling sommeren 2021. De øvrige trappeoppgangene ble malt i 2018 og 2019. Malingen av trappene i borettslaget er dermed ferdigstilt.

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

#### 4.4 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 utført 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 sprakk imidlertid hele 21 ruter. Dette skyldtes trolig at det var svært kaldt en periode den vinteren. De sprukne vinduene ble skiftet i løpet av sommeren 2021.

#### 4.5 Montering av sprosser som har falt av

Mange av srossene på vinduene våre har falt av. Styret bestilte derfor nye sprosser i 2020. Disse ble levert høsten 2020 og planen var da å få montert dem sommeren 2021 (srossene må monteres på sommerhalvåret, når det ikke er frost). Glassmester Svendsen (vår faste «vindusleverandør») ga imidlertid beskjed om at de ikke kunne påta seg dette likevel, så vi fikk derfor ikke gjort dette i fjor sommer. Styret har nå tatt kontakt med et annet firma, og tar sikte på 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 igjen 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.

#### 4.6 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.

#### 4.7 Utetrapper

Styret har de siste årene vært i kontakt med flere entreprenører vedrørende gjenoppbygging av utetrappene våre. Vi viser til fjorårets årsmøtteinnkalling s. 9 («Styrets arbeid», pkt. 5.7 «Utetrapper») og s. 33 (styrets innstilling til sak 7 om rehabilitering av utetrapper). I innstillingen til sak 7 gikk styret imot forslaget om å rehabilitere trappene i 2022. Styret skrev blant annet:

«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.»

Den nye vedlikeholdsplanen har ikke satt opp rehabilitering av trappene som et høyt prioritert tiltak; det står som tiltak nr. 7 av en liste på 10. Styret vil derfor ikke prioritere rehabilitering av utetrappene nå. Vi vil imidlertid gjennomføre en reparasjon av trappen



utenfor Lilleborggata 2, hvor det har vært et løst trinn. Tiltaket vil ikke innebære en full utskiftning av trappen, men vil være en mer varig løsning enn de provisoriske tiltakene vi har gjennomført så langt.

#### **4.8 Dugnad**

Det er gjennomført to dugnader i 2021. Vårdugnaden ble mindre omfattende enn vanlig pga. koronarestriksjonene. Det ble likevel gjennomført nødvendig dugnadsarbeid, dels ved kjøp av tjenester (vaktmesteren) og dels ved innsats fra beboere. Høstdugnaden ble avholdt lørdag 23. og søndag 24. oktober på ordinært vis. Målet med dugnad er både klargjøring av bakgård til sommer og rydding (mest av fellesarealer ifm. brannsikkerhet). Med en god innsats på dugnadene kan vi redusere litt av felleskostnadene. I tillegg er det et sosialt aspekt i dugnadene; en hyggelig anledning til å bli kjent med hverandre.

#### **4.9 Annet vedlikeholdsarbeid**

Annet vedlikeholdsarbeid som ble utført i løpet av siste styreperiode, er rensing av kummene/sandfangene i bakgården og rengjøring av takrennene.

### **5. Annet**

#### **5.1 Dyrehold**

I styreperioden er det innvilget fire søknader om dyrehold; to til hund og to til utekatt.

#### **5.2 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 2021

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere forklart i årsregnskapet under note 15 for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 466 991.

Dette er 131 991 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at andre inntekter og innbetalinger var høyere enn budsjettert.

Andre inntekter fremkommer i note 3 og består i hovedsak av inntekter fra salg av kjellerareal.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 003 673.

Dette er 240 324 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kommunale avgifter og kostnader til vaktmester og renhold var noe høyere enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat på kr 300 120 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 028 013 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Styrehonorar

Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 194 000. Det vises til vedtak 4 A fra generalforsamling 24. april 2018:

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

SSB melder at den gjennomsnittlige månedslønnen økte med 4,2 prosent fra november 2020 til november 2021.<sup>1</sup> Med utgangspunkt i fjorårets honorar på kr 186 000, innebærer dette at styrets forslag for 2022 settes til kr 194 000 (kr 186 000 x 1,042 = kr 193 812).

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 917 000 til større vedlikehold som bl.a. omfatter:

- Reparasjon av takene over inngangene til Agathe Grøndahls gt. 10 og 12
- Bytte av to kummer i bakgården som har kollapset
- Reparere utetrapp utenfor Lilleborggata 2

Det vises til punkt 4.2 siste avsnitt, under «Styrets beretning» ovenfor. Som det fremgår der, vil borettslaget få en større utgift i forbindelse med utbedring av en råtesoppskade på loftet i Åsengata 9. Vi tar sikte på å dekke inn utgiften (helt eller delvis) med salgssummen for loftsarealene i Åsengata 9, og ev. oppsparte midler i tillegg. Salgssummen for loftsarealene er heller ikke oppført i budsjettet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021, men disse vil med sikkerhet bli langt høyere i 2022. Det er imidlertid vanskelig å fastsette nøyaktig hva de vil beløpe seg til.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 ble budsjettert med en økning på ca. 12%. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Torshov Kvartal XI.

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

**Lån**

Brl Torshov Kvartal XI har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 9% økning av ordinære felleskostnader samt 10 kr. økning pr. måned for TV/Bredbånd fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kvartal XI

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kvartal XI som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

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

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

Bodø, 31. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: 3X35T-AEJ8Z-D3PBM-65HX7-5Q014-EU47U



## 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         | Regnskap         | Budsjett         | Budsjett         |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                      |      | 2021             | 2020             | 2021             | 2022             |
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>1 090 468</b> | <b>1 522 412</b> | <b>1 090 468</b> | <b>1 028 014</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>    |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 300 120          | -95 794          | 353 651          | 488 346          |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 16   | -362 574         | -336 150         | -361 000         | -363 000         |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>-62 454</b>   | <b>-431 944</b>  | <b>-7 349</b>    | <b>125 346</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>1 028 013</b> | <b>1 090 468</b> | <b>1 083 119</b> | <b>1 153 360</b> |

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

|                                   |  |                  |                  |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Omløpsmidler                      |  | 1 362 007        | 1 431 404        |
| Kortsiktig gjeld                  |  | -333 994         | -340 936         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> |  | <b>1 028 013</b> | <b>1 090 468</b> |



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

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 4 336 552         | 3 863 125         | 4 245 000         | 4 601 000         |
| Innbetalinger                      |      | 7 625             | 0                 | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 122 814           | 44 472            | 90 000            | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>4 466 991</b>  | <b>3 907 597</b>  | <b>4 335 000</b>  | <b>4 601 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -26 226           | -18 382           | -25 662           | -27 354           |
| Styrehonorar                       | 5    | -186 000          | -182 000          | -186 000          | -194 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 025            | -7 688            | -8 500            | -8 500            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -165 255          | -160 910          | -166 500          | -170 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -20 167           | -35 232           | -15 000           | -20 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -1 256 321        | -1 094 396        | -1 200 000        | -1 100 000        |
| Forsikringer                       |      | -391 867          | -375 314          | -391 867          | -438 000          |
| Festeavgift                        |      | -157 704          | -151 046          | -151 000          | -191 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -824 488          | -790 829          | -724 200          | -755 800          |
| Energi/fyring                      |      | -80 010           | -47 263           | -72 000           | -80 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -275 448          | -275 392          | -285 500          | -286 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -612 163          | -653 695          | -537 120          | -620 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-4 003 673</b> | <b>-3 792 146</b> | <b>-3 763 349</b> | <b>-3 890 654</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>463 317</b>    | <b>115 451</b>    | <b>571 651</b>    | <b>710 346</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 51 776            | 54 994            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -214 974          | -266 239          | -218 000          | -222 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-163 198</b>   | <b>-211 246</b>   | <b>-218 000</b>   | <b>-222 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>300 120</b>    | <b>-95 794</b>    | <b>353 651</b>    | <b>488 346</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | 0                 | -95 794           |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 300 120           | 0                 |                   |                   |



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

### BALANSE

|                                  | Note | 2021              | 2020              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Bygninger                        | 13   | 3 503 000         | 3 503 000         |
| Andre varige driftsmidler        | 14   | 1                 | 1                 |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>3 503 001</b>  | <b>3 503 001</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader     |      | 244               | 525               |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 25 352            | 22 961            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 229 793           | 303 689           |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 1 106 618         | 1 104 229         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>1 362 007</b>  | <b>1 431 404</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>4 865 009</b>  | <b>4 934 405</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                   |
| Udekket tap                      | 15   | -7 039 193        | -7 339 313        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-7 039 193</b> | <b>-7 339 313</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 16   | 11 541 808        | 11 904 382        |
| Borettsinnskudd                  | 17   | 28 400            | 28 400            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>11 570 208</b> | <b>11 932 782</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 29 634            | 19 704            |
| Leverandørgjeld                  |      | 303 127           | 315 952           |
| Påløpte renter                   |      | 1 233             | 1 203             |
| Annen kortsiktig gjeld           |      | 0                 | 4 077             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>333 994</b>    | <b>340 936</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>4 865 009</b>  | <b>4 934 405</b>  |
| Pantstillelse                    | 18   | 13 228 400        | 13 228 400        |
| Garantiansvar                    |      | 0                 | 0                 |



Oslo, 29.03.2022

Styret i Borettslaget Torshov Kvartal XI

Cecilie Fjelberg /s/  
Christine Jensen /s/

Hedvig Elisabeth Øberg /s/ Grethe Berven /s/  
Jochen Nils Schilling /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Husleie                              | 3 828 108        |
| Internett                            | 275 184          |
| Trappevask                           | 141 960          |
| Eiendomsskatt                        | 91 300           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>4 336 552</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Automatpenger               | 900            |
| Regnskapskorrigeringer      | 61             |
| Salg av kjellerareal        | 121 853        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>122 814</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -26 226        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-26 226</b> |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 186 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 442, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 025.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -6 000         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 167        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-20 167</b> |

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

|   |                   |
|---|-------------------|
| Brodin AS, arbeider på tak                    | -514 666          |
| Svendsens's Glass- Service AS, vinduer        | -93 545           |
| Wettergren Fasade AS, maling                  | -34 875           |
| Malermestrene AS, maling                      | -351 153          |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-994 239</b>   |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -49 500           |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -38 327           |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -32 062           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -67 577           |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg                | -2 162            |
| Drift/vedlikehold brannsikring                | -39 987           |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg               | -7 655            |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg          | -13 200           |
| Egenandel forsikring                          | -10 000           |
| Kostnader dugnader                            | -1 613            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-1 256 321</b> |

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -91 358         |
| Vann- og avløpsavgift         | -501 255        |
| Feieavgift                    | -19 879         |
| Renovasjonsavgift             | -211 996        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-824 488</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -29 099         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -9 144          |
| Driftsmateriell                  | -601            |
| Vaktmestertjenester              | -307 709        |
| Renhold ved firmaer              | -206 110        |
| Andre fremmede tjenester         | -25 058         |
| Trykksaker                       | -11 170         |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -3 442          |
| Andre kontorkostnader            | -601            |
| Porto                            | -2 600          |
| Bank- og kortgebyr               | -3 828          |
| Velferdskostnader                | -12 802         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-612 163</b> |

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 2 389         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 599           |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 48 788        |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>51 776</b> |

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

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -214 883        |
| Renter på leverandørgjeld                  | -91             |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-214 974</b> |

**NOTE: 13**

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 19... | 3 503 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>      | <b>3 503 000</b> |

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        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>1</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>0</b> |

**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. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2016    | -8 431 987 |
| Nedbetalt tidligere | -3 472 395 |
| Nedbetalt i år      | 362 574    |

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
|                                    | -11 541 808        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-11 541 808</b> |

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

|                  |         |
|------------------|---------|
| Opprinnelig 1998 | -28 400 |
|------------------|---------|

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-28 400</b> |
|----------------------------|----------------|

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Borettsinnskudd | 28 400     |
| Pantelån        | 11 541 808 |

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| <b>TOTALT</b> | <b>11 570 208</b> |
|---------------|-------------------|

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

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Bygninger     | 3 503 000        |
| <b>TOTALT</b> | <b>3 503 000</b> |



## **INNKOMNE FORSLAG**

### **6. BESKYTTELSE AV VÅRE GRØNTAREALER MOT GATEN**

**Forslagsstiller:** Mads Madsen

Plante lett stelte buske (alternativt en lett stelt hekk) ut mot veien for å hindre forbipasserende hunder i å gjøre fra seg på plenene våre. Dette blir et stadig større problem, veldig frustrerende stadig å måtte fjerne etterlatenskaper + mer eller mindre konstant lukt av urin i blomster og beplantning. Vil gjøre våre arealer betydelig mer private og mer anvendelige for beboerne.

#### **Forslag til vedtak**

Beskytte våre fellesarealer. Plante busker eller hekk mot veien.

## STYRETS INNSTILLING TIL SAK 6

Styret stiller seg negativ til forslaget om planting av hekk/busker av følgende grunner:

- Et problem med hekker er at de samler opp søppel som blåser rundt, og at det derfor vil se mer forsøpelt ut *med* en hekk enn uten (særlig i de årstidene hvor hekken ikke er grønn (høst / vinter / tidlig vår)).
- Hekken/buskene vil videre kreve vedlikehold for ikke å bli seende stygg/uryddig ut.
- Vi tenker også at en hekk/busker like gjerne kan føre til *mer* tissing fra hunder rundt gården vår – og kanskje også fra tobente primater på nattestid. Hekker tiltrekker seg gjerne denne type aktivitet ...
- I dag er uteområdene preget av gressplener med bl.a. rekker av knutekollerte trær, og noen busker og trær i tilknytning til inngangene. Dette er et uttrykk som er likt for de fleste gårdene på Torshov, der arealet ut mot gaten er åpent og ikke privatisert. Å plante en hekk som privatiserer uteområdene, bryter med det landskapsarkitektoniske uttrykket som området har.
- Det vil i tillegg bryte med den historiske stilen på uteområdene. Torshovkvartalene var opprinnelig preget av åpne arealer ut mot gaten (slik de også er i dag). I den grad det var gjerder eller hekker på utsiden av gårdene, var disse lave («snublegerder»), og ikke egnet til å privatisere utearealene slik en hekk/busker vil gjøre.
- Representanter fra Byantikvaren har tidligere opplyst i et møte om Torshovkvartalene at de ikke ønsket slike privatiserende hekker rundt Torshovkvartalene, da dette ikke ville være i tråd med kvartalenes opprinnelige uttrykk. De uttalte at «det vil bidra til å endre og svekke det helhetlige og verneverdige uttrykket i den nyklassisistiske Torshovbebyggelsen, og vil dermed bidra til å svekke dette kulturmiljøet som historisk helhet». Selv om tiltaket ikke trenger tillatelse fra Byantikvaren, mener vi det er relevant hva de, som fagorgan, mener om saken.

Av disse grunnene fraråder vi at det plantes hekk/busker rundt gården vår.



**7. FORSLAG OM Å INNHENTE TILBUD PÅ OPPGRADERING AV UTEOMRÅDENE  
VÅRE, I OG RUNDT GÅRDEN**

**Forslagsstillere:** Maren Wesseltoft og Ingrid Eknes

Forslaget fremkommer av vedlegg på neste side.

### Forslag om å innhente tilbud på oppgradering av uteområdene våre, i og rundt gården

Vi har store uteområder med mye potensiale. Med de rette grepene kan den bli en like fantastisk i bakgården og rundt gården som på bildene under. Dette er bilder fra morellgården oppi veien som oppgraderte bakgården sin for to år siden.

La oss skape en oase å tilbringe våren og sommeren i! Å være i bakgården til morellgården føles hvertfall som å ha landet i sydfrankrike. Mesteparten av arbeidet ble gjort vinter og tidlig vår slik at det ikke stjal bakgården på sommertid. Under følger fotografier fra morellgården, tatt sommeren 2020, som var bakgårdsoppgraderingens første sommer:





*Torshov kvartal XVI rundt 1940*

Det kan også opprettes en hagegruppe som tar seg av arbeidet med dette, der vi, Maren Wesseltoft og Ingrid Eknes, melder oss frivillig til å ta oss av dialog og befaringer med landskapsarkitektfirmaet dersom det er ønskelig at dette arbeidet ikke skal falle på styret. Ingrid er oppvokst i frankrikegården og har til sammen bodd på torshov i over 20 år, og Maren studerer master i arkitektur og studerte landskapsarkitektur før dette. Hagegruppa er selvsagt åpen for alle som ønsker å melde seg inn, vi vet at det bør mange fine grønne hender her!

Forslag til avstemming:

Vi ønsker at styret (eller hagegruppen *dersom styret ønsker dette*) skal innhente forslag fra samme landskapsarkitektfirma som tegnet oppgraderingen av bakgården i morellgården, og innhente pristilbud fra ulike entrepenører for utførelsen. Forslag til oppgradering og konstadsramme skal presenteres på neste års generalforsamling, og stemmes over da.

Maren Wesseltoft, Lilleborggata 4  
Ingrid Eknes, Lilleborggata 2



#### **STYRETS INNSTILLING TIL SAK 7**

Styret synes initiativet om å gjøre uteområdene våre så fine som mulig, er godt. Vi fraråder likevel at forslaget gjennomføres. Grunnen til dette er at vi nå har noen store utgifter foran oss, og at vi blir nødt til å øke husleien for å dekke disse (ref. omtale av ny vedlikeholdsplan og likviditetsanalyse på s. 7). Vi antar at generalforsamlingen i denne situasjonen ikke ønsker å foreta en oppgradering av uteområdene våre til et beløp i millionklassen. Vi mener det da vil koste uforholdsmessig mye å få en landskapsarkitekt til å utarbeide et forslag for oss og innhente tilbud fra utførere. LARK har, som et foreløpig estimat, anslått at prisen for å utføre et slikt oppdrag vil ligge på over 200 000 kr. Selv om det alltid er mulig å forbedre og oppgradere uteområdene, synes vi at dagens uteområder er såpass fine at dette forslaget ikke bør prioriteres nå.

## 8. KJELLERVINDUENE

**Forslagsstiller:** Ina Konestabo

**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 burettslova § 8-9 nr. 1.

### Saksbeskrivelse

Med dette ber jeg generalforsamlingen om å godkjenne denne fremlagte fasadeplanen hvor kjellerbeboerne får en liten utvidelse av kjellervinduene i nedre kant, slik at boenhetene kan imøtekomme kravene til dagslys og trivsel.

Den gang salg av loft og kjeller areal til utbygging ble vedtatt, var det ingen endringer tegnet inn på kjellervinduene, kun på loftene, så kjellerarealene har blitt stående slik de var.

Noen av oss som har bygd ut, eller er i prosess, har behov for mer lys og ønsker med dette å be om endring av helhetsplan/fasadetegningen slik at vi kan få noe større vinduer som tilfredsstiller kravene til dagslys, trivsel, og rømningsvei.

Fasadetegningen er den eksisterende helhetsplanen med inntegnet noe større kjellervinduer, og er laget for å kunne sikre et helhetlig og symmetrisk estetisk uttrykk ved eventuelle vindus- og lysgrav-utvidelser i vår gård. Det var det uttrykt ønske om det ved fjorårets generalforsamling.

Det er lettere å oppnå estetisk balanse inn mot bakgården da vinduene under hver boenhet vil kunne endres uten å bli usymmetriske opp mot andre boenheters kjellervinduer. Topografien skiller oppgangene, og oppgangsdøren skiller boenhetene på hver side.

Ønsket er da å kunne utvide vinduene til høyden 60cm. Det tilsvarer ca 11 cm utvidelse i nedre kant. Dette er tidligere gjort henvendelse til byantikvaren om denne type endring i en leilighet i gården, hvor de stiller seg positive såfremt man ikke lager vinduet høyere enn minste rømningsvei, 60cm, og at materialbruk korresponderer med gården ellers. Se vedlegg

Utvidelse av lysgrav har vi allerede to steder i gården vår og jeg finner det rimelig at det skal være mulig å lage også for andre andelseiere som ønsker dette.

### Forslag til vedtak

Forslagsstiller foreslår den reviderte fasadeplanen godkjent.

Tillegg til "Retningslinjer for utbygging av loft/kjeller, sammenslåing av leiligheter og andre bygningsmessige endringer" seksjon "Andre bygningsmessige endringer, tekniske retningslinjer":

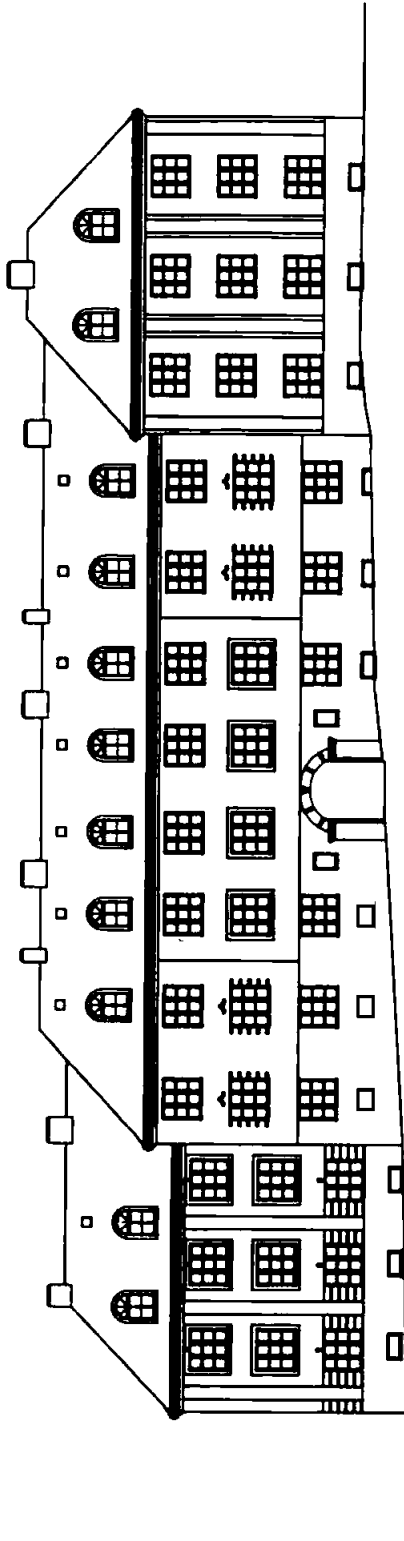
«Utbygger og/eller andelseiere som ønsker å utvide sine vinduer og eventuelt lysgrav bekoster det selv og plikter å følge byantikvarens og plan- og bygg sine bestemmelser. Vinduets høyde skal være 60cm etter utvidelse der utvidelsen gjøres på vinduets nedre



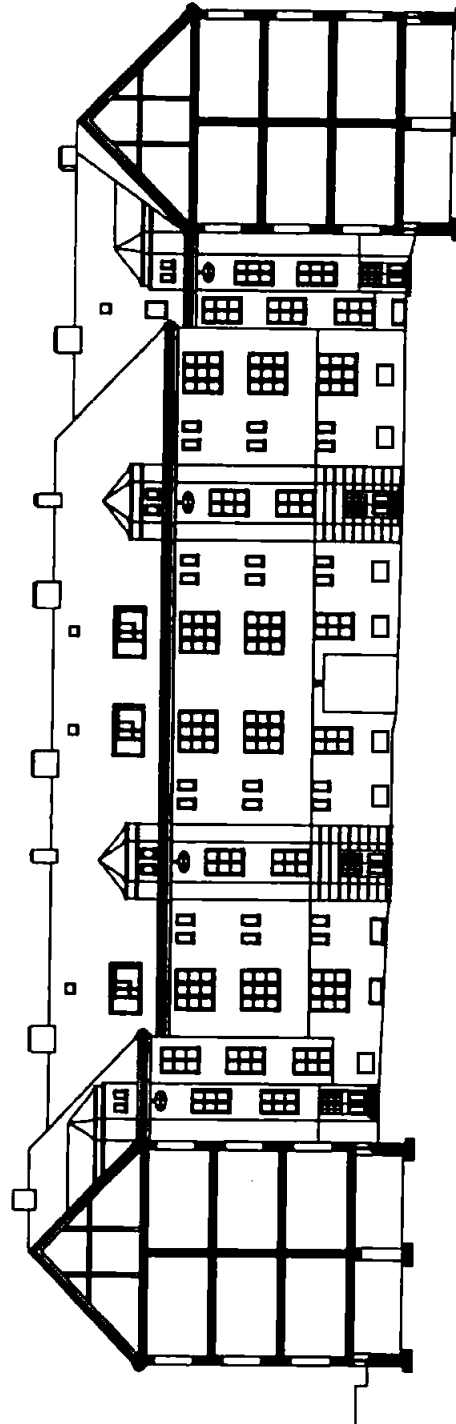
kant. Andelseieren som ønsker utvidelse av vinduer må gjøre det på begge vinduene tilhørende sitt andelsareal slik at en symmetri kan opprettholdes der symmetri eksisterer før utvidelse av vinduene. Andelseier er kun ansvarlig for vinduer i sitt kjøpte andelsareal. Dersom ikke begge vinduer er del av det tilgjengelige eller kjøpte andelsareal bør utbygger og styret etterstrebe en løsning i fellesskap.»

**Vedlegg:**

- Forslag til helhetsplan
- Uttalelse fra Byantikvaren
- Profil/skisse over vindusutvidelse
- Kart over utvidede kjellervinduer på Torshov



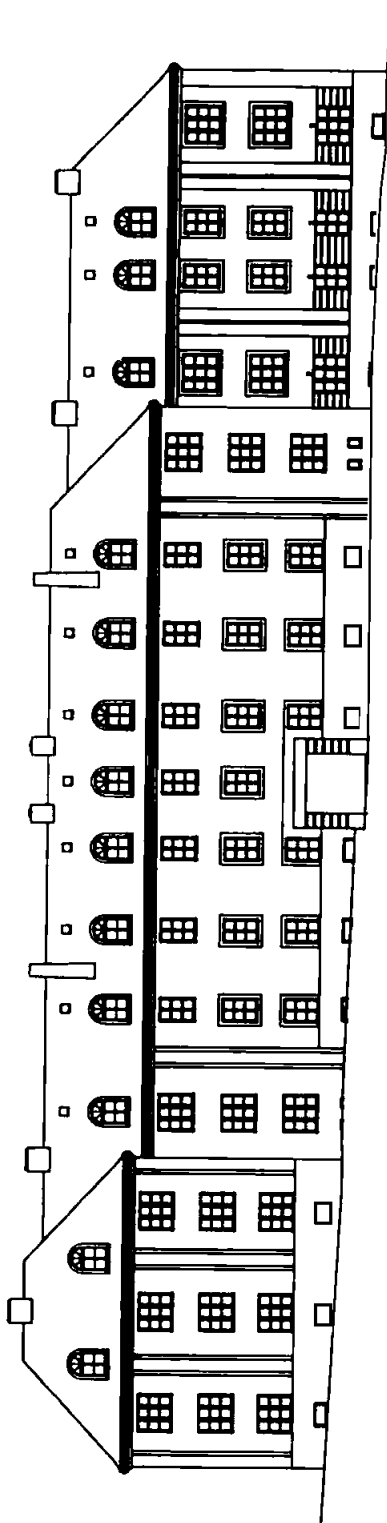
AGATHE GRØNDAHLS GT.



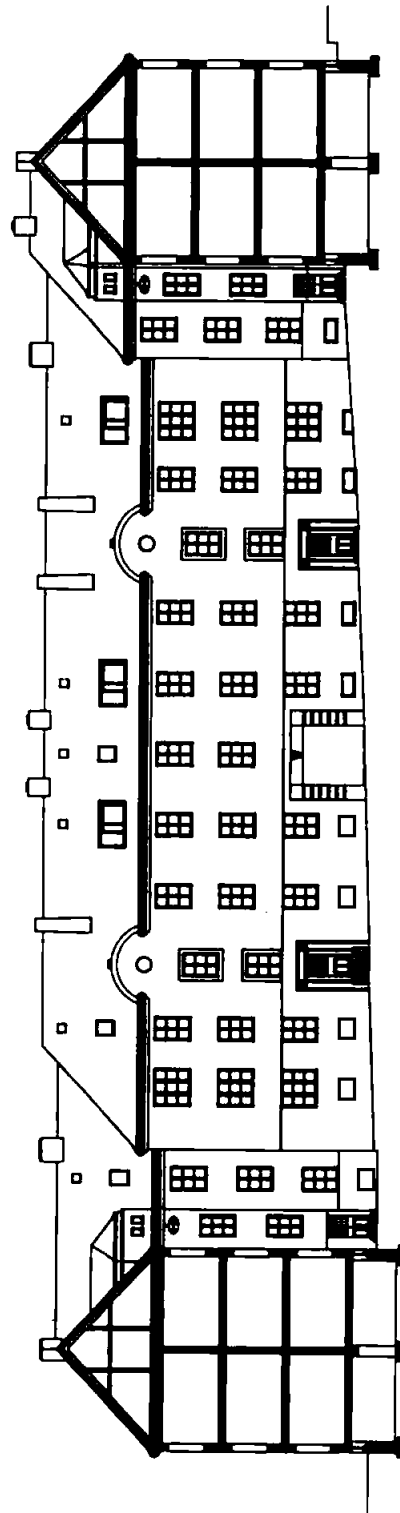
AGATHE GRØNDAHLS GT.



33



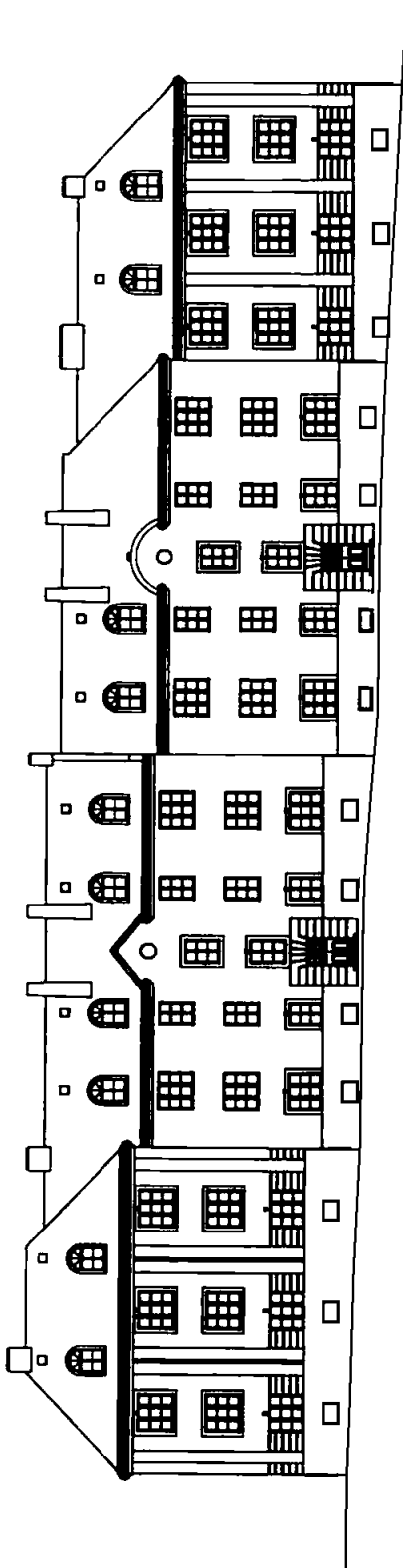
ÅSEN GT.



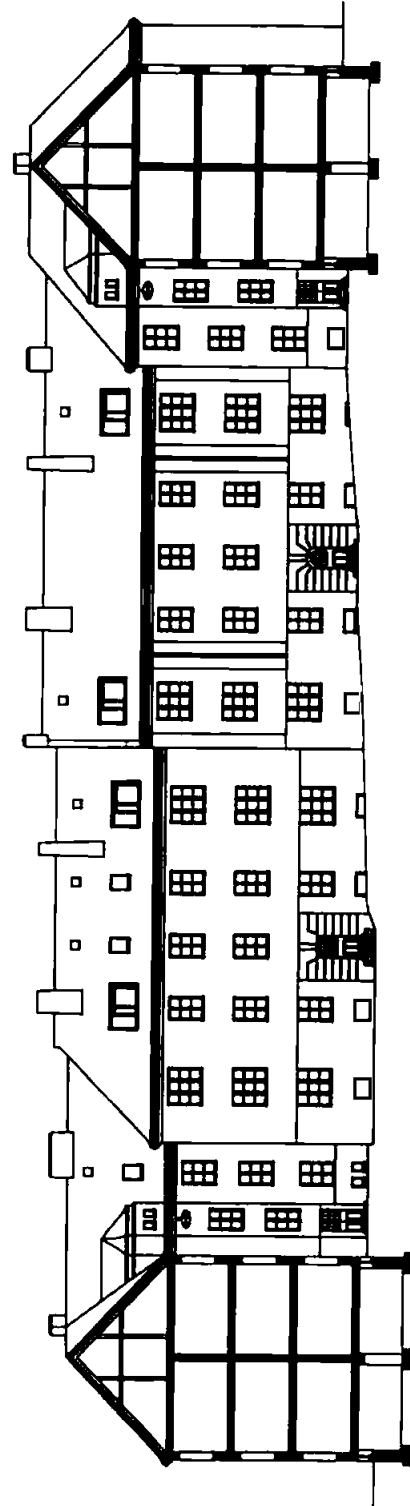
ÅSEN GT.



34



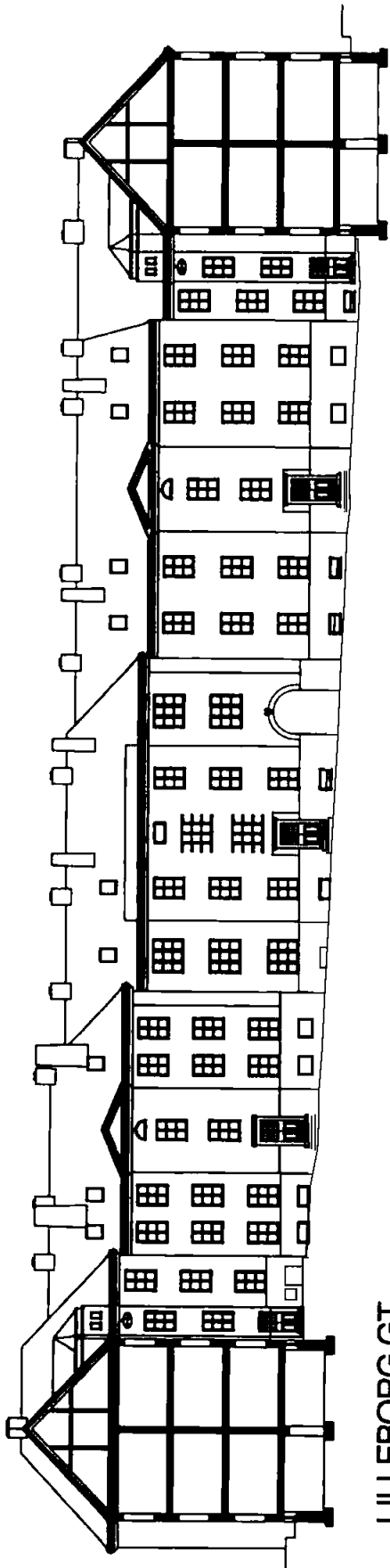
PER KVIBERGS GT.



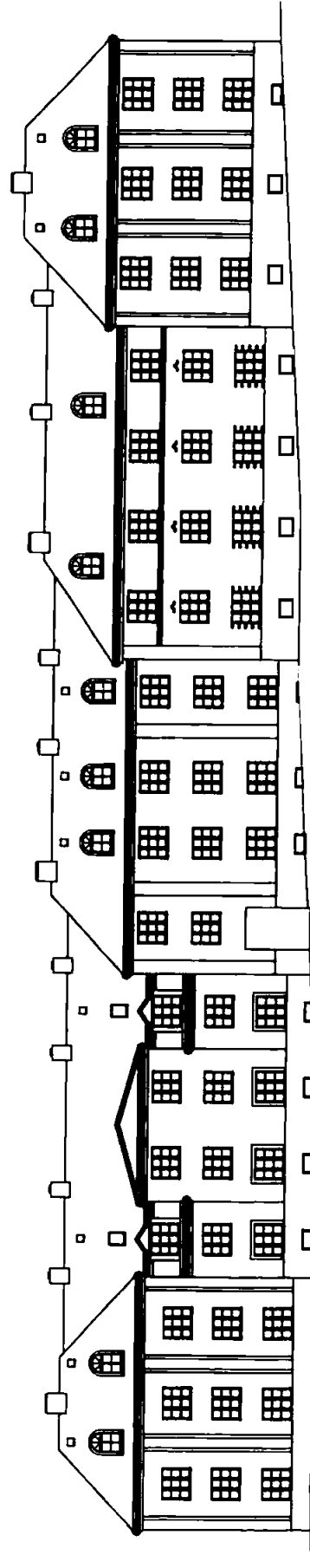
PER KVIBERGS GT.



35



LILLEBORG GT.



LILLEBORG GT.



Hei,

Jeg lurer på om det er mulig å få en uttalelse til i forbindelse med denne kjellerutbyggingen. Etter at vi søkte om dette kom det frem at vinduene mot bakgård ikke tilfredsstillt kravene til dagslys, og jeg lurer i den forbindelse på om muligheten for å kunne skifte ut de også, mot tilsvarende rømningsvinduer (11 cm utvidelse i underkant) som tilfredsstillt kravene til dagslys for de to soverommene som vil komme der.

Mvh, Maren Wesseltoft - Lilleborggata 4, 0480 Oslo. Torshov kvartal XI

tor. 1. okt. 2020 kl. 10:58 skrev Marthine Wibe <marthine.wibe@bya.oslo.kommune.no>:

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 tilfredsstillt 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 Hals og Georg Morgenstierne. Området inngår i Riksantikvarens NB!-register over kulturmiljøer i by med nasjonal verdi.

**Tiltak**

I forbindelse med søknad om bruksendring av kjeller foreslås det å utvide kjellervindu mot Lilleborggata.

**Byantikvarens vurdering**

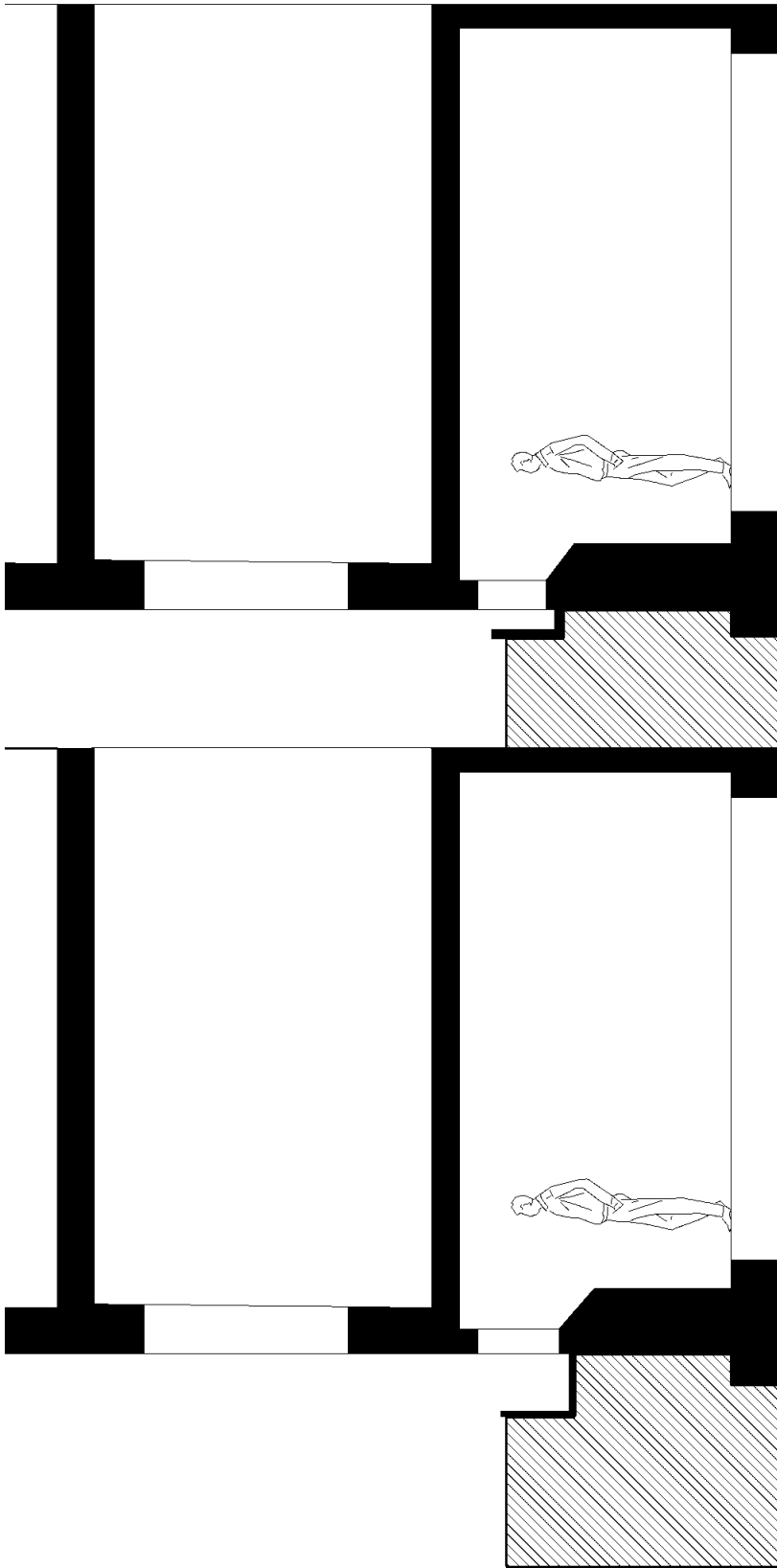
Kjellervinduet er i fasade mot Lilleborggata, men er på grunn av sin lave plassering lite eksponert. Etter vår vurdering vil det foreslåtte vinduet underordne seg den øvrige fasaden og vil fortsatt oppleves som et mindre kjellervindu ved utvidelse i underkant. Byantikvaren vil derfor ikke motsette seg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

Med vennlig hilsen

**Marthine Wibe** i samråd med **Helga Feiring**

antikvar  
+47 48 89 19 11



**Byantikvaren**  
Bygningsavdelingen

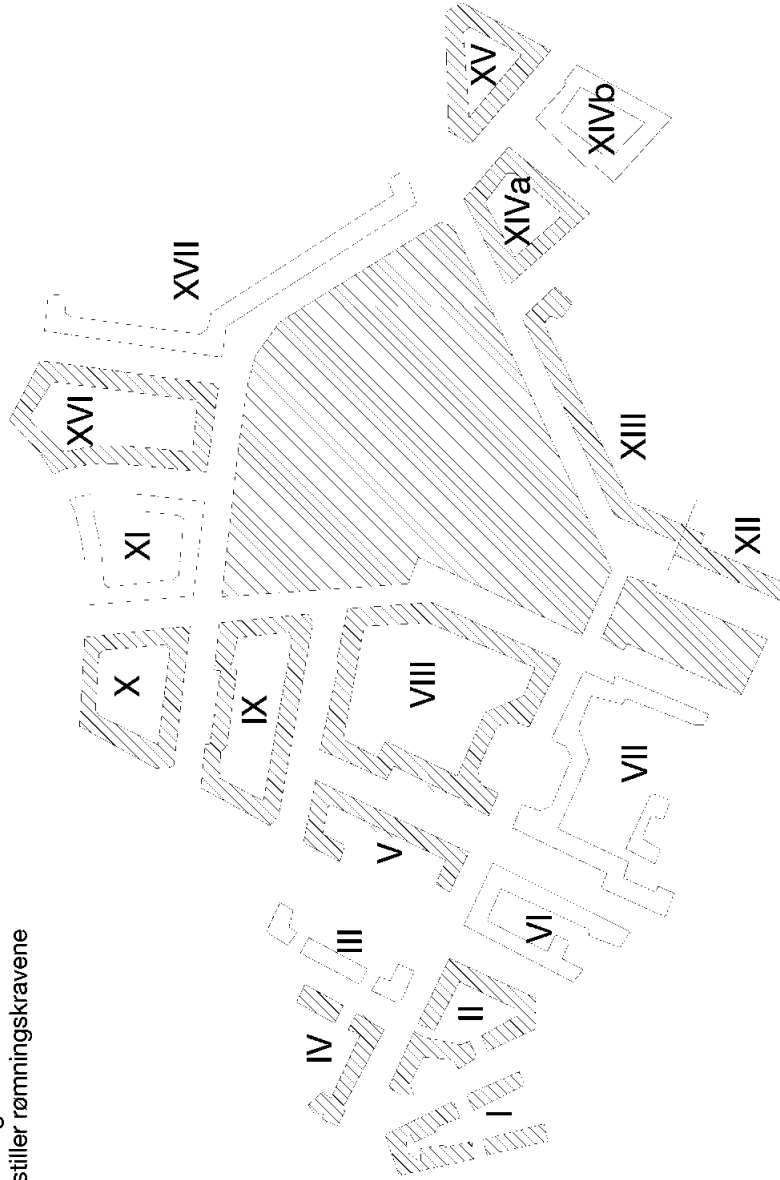


Eksisterende lysgrav og vindu

Rømningsvindu og modernisert lysgrav



-  Gårder der ett eller flere vinduer har blitt skiftet mot vinduer som tilfredsstiller rømningskrav eller der de originale vinduene tilfredsstiller rømningskravene
-  Gårder uten vindusbytter



## STYRETS INNSTILLING TIL SAK 8

Styret anser at hensynene som skal vektes mot hverandre i denne saken, er hensynet til ønsket om mer lys inn i kjellerleilighetene / bedre bokvalitet på den ene siden, og hensynet til estetikk / bevaring av fasaden på den andre.

Styret mener saken i stor grad står i samme stilling som i fjor, se pkt. 1 nedenfor. Vi mener derfor det er uheldig å avgjøre saken på grunnlag av forslaget, og anbefaler istedenfor at den avgjøres når den er grundigere utredet, på en senere (ev. ekstraordinær) generalforsamling, se sak 9.

For øvrig tar styret ikke stilling for eller imot selve forslagene, men ønsker å presentere også andre sider av saken for generalforsamlingen.

### 1. Fortsatt usikkert hva Byantikvaren mener om vindusutvidelser hos oss

Et forslag om utvidelse av kjellervinduer ble også fremmet på fjorårets generalforsamling. Vi viser til styrets innstilling til dette forslaget, som ble oppsummert på følgende måte i innkallingen:

1. [...]
2. Det er uavklart om Byantikvaren vil tillate utvidelser av vinduer i eksisterende kjellerleiligheter. [...] Styret avventer svar fra Byantikvaren på dette.
3. Byantikvaren [...] anser at tungtveiende bevaringshensyn taler imot fasadeendringer på Torshov. 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.
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.

Punktene er nærmere utdypet i styrets innstilling på s. 49-54 i fjorårets innkalling (se «Innkalling til årsmøte 2020» på Vibbo).

Styret anser at saken fortsatt står i samme stilling som i fjor. Det er fortsatt uavklart hva Byantikvaren mener om vindusutvidelser i et tilfelle som dette. Uttalelsen fra Byantikvaren som det refereres til i forslaget til årets generalforsamling, er gitt på bakgrunn av en søknad i forbindelse med en kjellerutbygging, som er begrunnet med at vinduene «ikke tilfredsstillt kravene til dagslys» – underforstått at kjellerutbyggingen ikke kan gjennomføres uten at Byantikvaren gir samtykke. Dette vil åpenbart være et tungtveiende argument for Byantikvaren når de vurderer om de skal gi samtykke. Det samme hensynet

gjør seg ikke gjeldende i vårt tilfelle, hvor kjellerleilighetene allerede er utbygd og det er på det rene at alle nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsregelverket er innvilget.

## 2. Byantikvarens svar på styrets spørsmål om vindusutvidelser i eksisterende kjellerleiligheter

Som det fremgår av punkt 2 i sitatet ovenfor, spurte styret Byantikvaren i mars i fjor om hvordan de stilte seg til vindusutvidelser i eksisterende kjellerleiligheter, hvor krav etter plan- og bygningsregelverket *ikke* ville komme inn som tungtveiende argumenter for vindusutvidelser. Etter gjentatte purringer fikk vi svar 11. oktober 2021. Byantikvaren svarte med å sende oss et vedtak de nettopp hadde fattet (6. oktober), med følgende følgemail:

«Vi viser til henvendelse vedrørende kjellervinduer. Vi beklager lang saksbehandlingstid. Vi har saksbehandlet en søknad om vindusutskiftning og legger den ved her. Vi håper den kan være til hjelp i videre behandling av kjellervinduer i det flotte området dere bor i.»

Vedtaket Byantikvaren sendte oss, gjaldt en søknad om utvidelse av kjellervindu i Frankrikegården i forbindelse med en utbyggingssak. Konklusjonen fra Byantikvaren lød som følger:

«Byantikvaren fraråder sterkt utskiftning av kjellervindu slik skissert i alternativ 1 og 2. Byantikvaren kan akseptere utskiftning av vindu til en høyde som tilfredsstillende krav til rømning. Det vil si en maksimumshøyde på 60 cm hvis rømning ikke kan løses innvendig. Se ellers våre kommentarer og veiledning lenger ned i brevet.»  
(Vår utheving)

Styret mener det er nærliggende å forstå den uthevede teksten som at Byantikvaren legger et *nødvendighetskrav* til grunn når man vurderer om man skal samtykke til vindusutvidelser i de gullistede gårdene på Torshov – altså at kjellervinduene (som hovedregel) bare skal kunne utvides når det er *nødvendig* pga. ufravikelige krav i plan- og bygningsregelverket. Vi legger til grunn at det samme nødvendighetskravet også må gjelde når søknaden er begrunnet i lyskrav (og ikke i krav til fri rømningsvei).

På bakgrunn av uttalelsen fra Byantikvaren, mener styret det fortsatt fremstår som usikkert om de vil samtykke til vindusutvidelser i gården vår. Styret mener det er uheldig at dette ikke er avklart før generalforsamlingen skal ta stilling til saken.

For å få avklart dette endelig, har styret tatt kontakt med Byantikvaren for å komme i dialog om utarbeidelse av en helhetsplan for utvidelse av kjellervinduer i gården vår (vi antar ikke at vi vil få noe klarere svar denne gangen ved igjen å spørre på generelt grunnlag). Byantikvaren blir da nødt til å ta konkret stilling til om de vil samtykke til vindusutvidelser. En helhetsplan er relevant å utarbeide først når et samtykke foreligger. Vi snakket med Byantikvaren i slutten av mars, og sendte også Konestabos forslag til Byantikvaren i denne forbindelse (i tillegg til et annet forslag, som senere er trukket). Byantikvaren uttalte at spørsmålet om vindusutvidelser i eksisterende leiligheter var et prinsippsspørsmål som de ville trenge tid på å avklare. Konestabo har opplyst at hun hadde et møte med Byantikvaren en snau måned senere, hvor representanten hun snakket med, ga positive tilbakemeldinger på forslaget hennes. Styret har senere purret opp Byantikvaren, for å høre hva som er status på henvendelsen vår (om vi kunne regne med å få noen tilbakemelding i tide til generalforsamlingen). Byantikvaren opplyste at saken ennå ikke var

fordelt til en saksbehandler. Den interne avklaringen av prinsippspørsmålet om vindusutvidelser i eksisterende kjellerleiligheter, er dermed ennå ikke påbegynt hos Byantikvaren. Per i dag har vi altså bare motstridende signaler fra enkeltpersoner hos Byantikvaren å forholde oss til. Tatt i betraktning at Byantikvaren har en saksbehandlingstid på 12 uker, og det tok 7 måneder før vi fikk svar forrige gang vi spurte, er det usikkert om vi vil ha fått noen avklaring på dette før generalforsamlingen.

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke tar stilling til et forslag om vindusutvidelser før vi har fått klarhet i hva Byantikvaren mener om saken.

### 3. Hensynet til et helhetlig uttrykk på fasaden

Forslaget legger opp til at det skal utarbeides en helhetsplan, og det fremgår at Byantikvarens anbefalinger skal følges. Hensikten med helhetsplanen er å «sikre et helhetlig og symmetrisk estetisk uttrykk». I forslaget fremgår det også at symmetri skal opprettholdes der symmetri eksisterer før utvidelse av vinduene.

Forslaget legger imidlertid ikke opp til at en andelseier faktisk skal utvide noen andre enn sine egne vinduer. I praksis vil forslaget derfor ikke sikre symmetri eller helhet, selv om vi utarbeider en helhetsplan for å sikre dette.

I uttalelsen fra Byantikvaren fra oktober 2021 vedrørende utvidelse av kjellervindu i Frankrikegården, står det:

«Byantikvaren anbefaler en helhetsplan for kjellervinduene som tar utgangspunkt i opprinnelig utforming. Her kan historiske foto, opprinnelige byggemeldingstegninger, samt kjellervinduer i tilsvarende områder fra samme tid gi viktig informasjon.  
*Innsetting av nye kjellervinduer som ligger på rekke, men har forskjellige høyder og utforming vil være svært uheldig, og vi vil fraråde dette.»*  
(Vår utheving)

Styret oppfatter det slik at Byantikvaren her tilrår/anbefaler at vinduer som ligger på rekke (dvs. i samme høyde på vegg), bør ha like høyder og utforming. Hvis Byantikvaren står fast ved dette, mener vi at en praksis i borettslaget hvor man tillater ulike vindushøyder på samme rekke, *ikke* kan anses å være i tråd med Byantikvarens anbefalinger. Det må derfor også tas stilling til om andelseierne som vil utvide kjellervinduene sine, også skal måtte utvide de øvrige vinduene på samme rekke, for å bevare et helhetlig uttrykk på fasaden. Som regel vil dette dreie seg om en eller to vinduer i tillegg til andelseiernes egne – og noen ganger ingen (vi antar at Byantikvaren vil godta at rekken «brytes» med en trappeoppgang).

Styret ser at en ev. plikt til å utvide flere vinduer enn sine egne, vil innebære en forskjell fra loftsutbyggingene, hvor det ikke foreligger en tilsvarende plikt til å sette inn flere vinduer eller arker enn de som skal dekke eget behov. Til forskjell fra kjelleren, eksisterte det imidlertid ikke allerede vinduer på takene da loftsarealene ble bygget ut. Problemstillingen med ulike vindusstørrelser side om side oppsto derfor ikke på taket. Vi nevner i denne sammenheng at ulik vindusstørrelse på samme rekke, neppe ville ha blitt godkjent på takene våre. Dette er strengt regulert i Oslo kommunes bindende retningslinjer for Torshovkvartalene § 7 («Like elementer må kvartalsvis ha lik [...] størrelse (både bredde, høyde og dybdemål) [...]») og § 10 («Tidligere etablert vindusdimensjon, må som regel videreføres»).

Til illustrasjon vil ulike vindusstørrelser på samme rekke bli seende sånn ut i vår gård (bildet er tatt av Kvartal XVI, som har samme vindusstørrelse som oss):



Hvorvidt man mener at andelseierne bør skifte ut flere enn sine egne kjellervinduer, vil avhenge av hvordan man vekter hensynet til bevaring av en enhetlig fasade opp mot den enkelte andelseiers ønske om mer lys i leiligheten. Styret tar ikke stilling til dette, men overlater vurderingen til andelseierne på generalforsamlingen.

Et vedtak om at vindusutvidelser bare kan gjøres hvis alle vinduene på den aktuelle rekken utvides, vil innebære at dersom det er flere kjellerleiligheter på en og samme rekke, vil disse andelseierne måtte bli enige om å utvide vinduene dersom det skal gjennomføres.

#### 4. Sammenligning med andre gårder på Torshov

Vi viser til illustrasjonen i forslaget som viser gårder der ett eller flere vinduer har blitt skiftet mot vinduer som tilfredsstillr rømningskrav eller der de originale vinduene tilfredsstillr rømningskravene. Vi minner om at kjellerleilighetene oppfyller kravene til rømningsveier gjennom andre utganger enn vinduene. Vinduene trenger derfor ikke å oppfylle rømningskravene, i og med at de ikke skal fungere som rømningsvei (man har istedenfor lagt opp til rømning via intern trapp i leiligheten og via fellesarealet i kjelleren). De aller fleste kjellerleilighetene på Torshov har beholdt original vindusstørrelse, også der de originale vinduene ikke tilfredsstillr rømningskravene.

Når man sammenligner vår gård med andre torshovgårder ifm. vindusutvidelser, er det også viktig å være oppmerksom på at gårdene opprinnelig har ulik størrelse på vinduene. De fleste av torshovgårdene har opprinnelig større kjellervinduer enn oss, og det er derfor ikke like synlig/skjemmende at bare noen av vinduene er skiftet ut. Så vidt styret er kjent med, gjelder dette samtlige av kvartalene med vindusutvidelser vest for oss i illustrasjonen på s. 38 (Kart over kjellervinduer), dvs. kvartal X, IX, V, VIII, IV, II og I. Det er altså bare de fire kvartalene øst for oss (kvartal XII, XIII, XIVa og XV) som har like små kjellervinduer som oss, og hvor vindusutvidelsene innebærer et like stort avvik som de vil gjøre hos oss.

## **5. Kort om lysgraver**

Siden forslaget kan gi inntrykk av at noen andelseiere har fått lov til å utvide lysgravene utenfor kjellerleilighetene sine, mens andre ikke har fått det, vil styret bare for ordens skyld presisere at dette ikke er tilfellet.

Vi har to lysgraver på utsiden av gården som er større enn de andre. Den ene ligger nederst i Lilleborggata. Denne lysgraven dekker sammenhengende en hel seksjon av fasaden, og den har rist på toppen. Det er så lenge siden den ble laget at styret ikke har noen kjennskap til hvorfor dette skjedde, og hvorfor den fikk denne utformingen. Tatt i betraktning at den er svært massiv, lite pen og ikke gir nevneverdig med lys til kjellerleiligheten innenfor (pga. risten), legger styret til grunn at det er enighet i borettslaget om at denne ikke er et eksempel til etterfølgelse.

Den andre lysgraven ligger utenfor Åsengata 13. Lysgraven ble skiftet i styreperioden 2014-2015 fordi den opprinnelige lysgraven knakk/kollapset. Utskiftningen av lysgraven skjedde i regi av styret. Andelseieren av kjellerleiligheten innenfor hadde altså ingenting med saken å gjøre. Det er uklart hvorfor lysgraven ble erstattet med en lysgrav i standard moderne størrelse, fremfor en som var tilpasset de øvrige lysgravene rundt gården vår. Det er godt mulig at reparasjonen bare ble ordnet av vaktmesteren, uten styrets involvering, eller at styret ikke ble orientert om størrelsesforskjellen, ev. at det var et kostnadsspørsmål som avgjorde saken.

Ved vurderingen av om vi nå skal åpne for utvidelse av vinduer og modernisering av lysgraver, legger styret liten vekt på at disse to lysgravene er etablert. Disse to lysgravene er såpass få at man ikke kan snakke om noen etablert praksis for større lysgraver rundt borettslaget. Det er heller ikke uttrykk for en tidligere praksis hvor man har imøtekommet enkelte andelseieres ønske om mer lys inn i kjellerleilighetene.

### **Konklusjon – styrets innstilling**

Styret mener vi bør få en avklaring fra Byantikvaren før generalforsamlingen tar stilling til forslaget. Det er også ønskelig å få på plass mer detaljerte krav til utformingen av selve vinduet enn det som fremgår av forslaget.

Vi fraråder derfor at forslaget vedtas slik det står nå.

Styret foreslår istedenfor en videre prosess for vindusutvidelser, se sak 9. Hvis det vedtas at styret skal arbeide videre med en helhetsplan, ønsker vi også å få generalforsamlingens føring på hvorvidt andelseiere skal måtte utvide nærstående kjellervinduer (i tillegg til sine egne), for å beholde et helhetlig preg på fasaden, se punkt 3 ovenfor og sak 10 nedenfor.



**9. STYRETS FORSLAG TIL VIDERE PROSESS FOR VINDUSUTVIDELSER  
FORUTSATT AT SAK 8 IKKE BLIR VEDTATT**

**Forslagsstiller: Styret**  
**Flertallskrav: Alminnelig (50%)**

Dersom sak 8 ikke blir vedtatt, foreslår styret i stedet en videre prosess for vindusutvidelser. Vedtak i sak 9 gjelder altså kun under forutsetning av at forslag fra andelseier i sak 8 ikke blir vedtatt.

Vi gjentar at styret ikke tar stilling i spørsmålet om hvorvidt det bør innføres vindusutvidelser eller ikke, men fremmer forslaget i tilfelle generalforsamlingen ønsker at vi skal gå videre med denne saken.

De som stiller seg positive til vindusutvidelser, eller som ikke har bestemt seg ennå, kan stemme for dette forslaget. De som stiller seg negative til vindusutvidelser, kan stemme imot.

**Forslag:**

Generalforsamlingen tar ikke stilling til forslagene om vindusutvidelser nå. Generalforsamlingen tar først stilling til saken *etter* at styret har fått avklart hvorvidt vi vil få samtykke til vindusutvidelser i vår gård, og ferdigstilt og godkjent en helhetsplan hos Byantikvaren. Styret kommer tilbake til generalforsamlingen med et forslag til retningslinjer for vindusutvidelser og lysgraver, så snart som mulig etter at helhetsplanen er ferdigstilt og godkjent. Hvis helhetsplanen blir ferdig og godkjent lang tid i forveien av neste generalforsamling, vil styret innkalle til en ekstraordinær generalforsamling.



**10. FØRINGER I HELHETSPLAN**  
**FORUTSATT GODKJENNING AV FORSLAG I SAK 9**

**Forslag:**

Dersom forslaget i sak 9 blir vedtatt, skal følgende føring ligge til grunn for helhetsplanen og retningslinjene (se nærmere om dette på s. 41-42 ovenfor (punkt 3 i styrets innstilling til sak 8)):

**Forslag 1**

Vindusutvidelsene skal følge Byantikvarens tilrådninger, herunder eventuelle tilrådninger om at også nærstående vinduer må utvides for å beholde et helhetlig preg på fasaden.

**Forslag 2**

Vindusutvidelsene skal følge Byantikvarens tilrådninger, men trenger *ikke* å følge eventuelle tilrådninger om at også nærstående vinduer må utvides for å beholde et helhetlig preg på fasaden.

## 11.FORSLAG OM Å TILLATE SALG AV DET INNERSTE ROMMET I VASKEKJELLEREN

**Forslagsstiller:** Ingrid Eknes

**Flertallskrav:** Forslaget innebærer en endring av dagens helhetsplan, som retningslinjene for loftsutbygging mv. bygger på. Videre innebærer forslaget en endring av bebyggelsen som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Forslaget må derfor vedtas av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall, jf. vedtektenes pkt. 8-3 (2) og burettslagslova § 8-9 nr. 1.

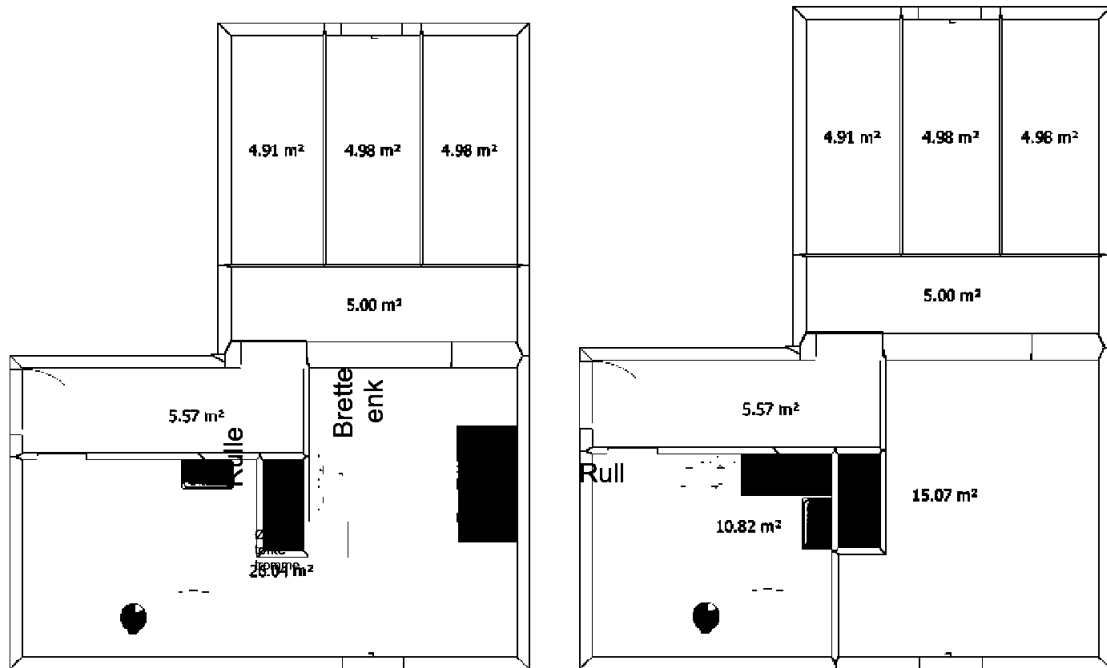
### **Saksbeskrivelse:**

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

Av den grunn bør borettslaget samarbeide om å finne en tilfredsstillende løsning angående reduksjon av vaskeromsarealet, for å legge til rette for utbygging av kjeller.

For de som ikke er kjent med vaskerommet så er det bestående av to rom som til sammen er på ca. 26 kvm. Det holder en adekvat standard og inneholder en vaskemaskin, en tørketrommel, en industritrommel og en utslagsvask på det første rommet, og en ødelagt tørketrommel, en elektrisk rulle (usikker på om denne virker) og en brettebenk på det innerste rommet. Vaskerommet er i bruk av mange av gårdens beboere, og det er all grunn til å ivareta denne funksjonen.

Det innerste rommet er imidlertid ikke like hyppig i bruk. Fra hva jeg har erfart, og fra hva jeg kan forstå fra dialog med styret, så er det kun brettebenken som brukes i det innerste rommet, og som da må få plass i det første rommet, sammen med maskinene. Dersom det kommer frem at rullen er i bruk, er det også mulig å få plass til denne. Ingen av maskinene vil trenge å flyttes på. Det er derimot mulig at utslagsvasken blir flyttet for å optimalisere plassbruken. Dessuten er det noe elektrisk arbeid som må gjøres. Arbeidet må utføres av elektrikere og rørleggere som styret har godkjent, og betales av kjøper.



Dagens løsning t.v., og en mulig fremtidig løsning t.h. Tegningen er kun en illustrasjon.

Som vist bør dette være mulig, tilfredsstillende og uten ulempe for andre beboere. Initsielt ønsket jeg å stå for en helhetlig flytting og oppgradering av vaskerommet til dagens dusjrom, men har gått bort ifra dette etter å ha snakket med styret og vedkommende som bor over dusjrommet. Jeg håper at denne løsningen jeg presenterer her er mer aktuell, og at vi kan få mulighet til å bygge ut og bli boende i borettslaget i mange år fremover.

#### Forslag til avstemning

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



#### **STYRETS INNSTILLING TIL SAK 11**

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



## 12. UTEKATT

**Forslagsstillere:** Cathrine Pedersen og Bendik Øvergaard

Vi ønsker å fremme et forslag om at ordningen med utekatt, slik den er beskrevet under, videreføres som en permanent ordning. Vi har ikke mottatt noen klager på ordningen og opplever som eier av utekatter at den har fungert godt for både øvrige beboere, katteeiere og kattene selv.

### Utekatt

På generalforsamlingen 2021 ble det vedtatt å teste ut en ordning der utekatt tillates som en prøveordning frem til generalforsamlingen 2022. Under prøveperioden vil det innhentes erfaringer fra beboere, og disse vil brukes til å utarbeide et forslag til vedtak om utekatt på generalforsamlingen i 2022.

De som deltar i prøveordningen, må søke styret om tillatelse til katteholdet på lik linje med øvrige dyreeiere. Et særlig tilpasset søknadsskjema for dette kan lastes ned nedenfor. (For nabovarselet kan det ordinære skjemaet ovenfor benyttes.)

Med utekatt menes her en katt som bor i leiligheten til eieren, og som kan bevege seg fritt utendørs uten å være i bånd eller under oppsyn av eier.

Prøveordningen innebærer at beboere kan ha utekatt under følgende forutsetninger:

Katten må være merket med eiers navn og telefonnr. på et halsbånd e.l.

For å få tillatelse til å ha utekatt, må eier bidra til at sandkassen barna leker i holdes fri for avføring. Katteeier må derfor bli med i Utekattgruppa og delta i en turnus som innebærer følgende: Legge på nett over sandkassen på kvelden, mellom kl.21-24. Sjekke sanden for katteavføring 2-3 ganger i uka. Man får tilgang til boden med jernrive og raker over sanden for å sjekke. Fjerne avføring man finner ved inspeksjon eller på oppfordring fra beboere som melder behovet via e-post eller meldinger. Dette bør gjøres så raskt som mulig.

For å bli med i Utekattgruppa, kontakt <navn>, se kontaktinfo under.

Beboere som oppdager katteavføring i sandkassen, kontakter Utekattgruppa for å få dette fjernet:

<navn>

Ved ferieavvikling, når ingen av utekatteiere er hjemme, må beboere som bruker sandkassen, selv sørge for å legge på nettet og fjerne eventuell avføring man finner i denne perioden.

I vintersesongen, når sandkassen er dekket av snø eller is, vil det ikke legges nett på sandkassen.



## STYRETS INNSTILLING TIL SAK 12

Styret tar ikke stilling til forslaget, men overlater til andelseierne på generalforsamlingen å ta stilling. Hvis det skal åpnes for å ha utekatt i borettslaget, må husordensreglene våre endres.

Hvis forslaget får flertall, foreslår styret følgende endring i husordensreglene:

- Husordensreglene punkt 5 tredje ledd endres til:

«Det er bare tillatt å slippe katt løs på borettslagets fellesarealer hvis beboeren er medlem av Utekattgruppa og har fått skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema for utekatt. Dette gjelder også for katter som slippes løs et annet sted og som går hjem på egenhånd. Dersom lufting av katten utelukkende skjer når katten holdes i bånd på borettslagets fellesarealer, trenger beboeren ikke å være medlem av Utekattgruppa, og det er tilstrekkelig med godkjenning fra styret på søknadsskjema som nevnt i første ledd.»

- Styret gis fullmakt til å utforme søknadsskjema for utekatt i tråd med forslaget i sak 11 «Utekatt».

### 13.FORSLAG OM Å INNFØRE ANTALLSBEGRENSNING FOR DYREHOLD

**Forslagsstiller:** Cecilie Fjelberg

Da borettslaget åpnet for å tillate dyrehold tidlig på 2000-tallet, ble det ikke vurdert om det også skulle innføres antallsbegrensning på dyr. *Advokatene i OBOS* har (i forbindelse med en annen sak) opplyst at det ikke er uvanlig å ha restriksjoner på antall husdyr i borettslag.

Frem til nå har antallsbegrensning på husdyr ikke vært en aktuell problemstilling i vårt borettslag; ingen har noen gang søkt om å ha mer enn én hund. Ved salg av nabo-leiligheten min i Agathe Grøndahls gate i februar i år, hadde imidlertid to av parene som var interessert i leiligheten, to hunder hver. Det var åpenbart at begge parene syntes at hundelufftegården i parken rett utenfor, var en «pull-faktor» for dem. Jeg ser ikke bort fra at det kan komme flere interesserte eiere med to hunder fremover når leiligheter skal selges her i nærheten av hundelufftegården. (Jeg nevner for ordens skyld at ingen av parene fikk tilslag på leiligheten, så spørsmålet om å tillate flere hunder per boenhet ble ikke avgjørende i dette tilfellet.)

Jeg er ingen hundemotstander, og jeg synes det er fint at vi tillater hunder i borettslaget. Hunder er viktig som selskap og hygge for mange. Samtidig tenker jeg at det er en kjensgjerning at hundehold i en del tilfeller også vil innebære noen ulemper for naboene, først og fremst i form av støy (bjeffing). Det vil naturlig nok variere hvor mye hver enkelt nabo vil plages av det. Som beboer i Agathe Grøndahls gate, med hundelufftegården rett utenfor vinduet, synes jeg allerede at jeg hører i overkant mye bjeffing i løpet av dagen (og kvelden). Jeg synes derfor det er greit å ha en begrensning på hvor mange hunder som kan bo i hver leilighet, for å ha en viss grense for «hundetettheten» i oppgangen. At *to* hunder bjeffer fra en leilighet hver gang det kommer og går noen, bråker tross alt dobbelt så mye som når én hund gjør det.

Når man veier interessene mot hverandre, synes jeg ikke det er urimelig å innføre en begrensning på én hund per leilighet. Hundeeiere vil tross alt få dekket sitt behov for selskap og hygge med én hund. Det er vanskelig å se noen viktig grunn til at en person har behov for *to* hunder. Samtidig blir ulempene (primært bjeffing) for naboene ved *to* hunder, dobbelt så store som med én hund.

I et borettslag med så mange beboere som hos oss, spenner sikkert oppfatningen av hunder helt fra hat- til elskforhold (understreker at jeg selv befinner meg et sted på elsk-halvdelen :-). Jeg synes det vil være en balansert avveining mellom de ulike interessene at de som vil, skal få ha en hund, men at man ikke skal ha noe krav på å ha mer enn én.

Jeg fremmer nedenfor to mulige alternative forslag til en antallsbegrensning (se forslag 2). Det ene er en generell begrensning som innebærer at ingen kan ha mer enn én hund per boenhet (jeg antar at det er sånn «vanlige» antallsbegrensninger i borettslag ser ut). Det andre er mindre kategorisk, og innebærer at alle i oppgangen må samtykke dersom styret skal kunne gi tillatelse til å ha mer enn ett husdyr per boenhet. Alle i oppgangen vil dermed ha «veto-rett» mot flere hunder per boenhet, uten at styret skal kunne overprøve den enkeltes valg. Hvis det derimot er i orden for alle i oppgangen at en av beboerne har flere hunder, kan hundeeieren få godkjenning til dette.



Forslaget er primært skrevet med tanke på hundehold, men jeg har for ordens skyld utformet det generelt for «dyrehold». Det kan jo for øvrig hende at det også får aktualitet for katter hvis det åpnes for å ha utekatt i borettslaget på generalforsamlingen i år.

Jeg understreker at forslaget bare vil gjelde for husdyr som er «søknadspliktige» i borettslaget. Antallsbegrensningen vil altså ikke gjelde for husdyr som bare holdes innendørs og som ikke medfører støy eller andre ulemper for naboene, f.eks. katter som ikke luftes ute, hamstere e.l.

## Forslag til vedtak

### Forslag til vedtak:

Det skal innføres antallsbegrensning for dyrehold i borettslaget.

Ja

Nei

### Alternative forslag til vedtak, forutsatt at sak 13 blir godkjent:

Forutsatt at sak 13 får flertall, gjøres det følgende endring i husordensreglene punkt 5 første ledd (endringsforslaget er kursivert):

Enten:

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk. *Styret kan ikke gi godkjenning til mer enn ett husdyr per boenhet.*

Eller:

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk. *Styret kan ikke gi godkjenning til mer enn ett husdyr per boenhet, med mindre alle i oppgangen samtykker til dette.*



**STYRETS INNSTILLING TIL SAK 13**

Styret tar ikke stilling til forslaget, men overlater til andelseierne på generalforsamlingen å ta stilling om det skal innføres antallsbegrensning på dyrehold.

## 14.BYGGE LÅSBART SYKKELSKUR I BAKGÅRDEN

### Forslagsstiller: Styret

I november 2021 diskuterte noen beboere på borettslagets Facebook-side tiltak for å forhindre sykkeltyverier i bakgården. Bakgrunnen var at noen hadde blitt frastjålet syklene sine mens de var parkert der. Det ble i den forbindelse fremmet ønske om at styret skulle vurdere bygging av låsbare sykkelskur, og samtidig sjekke ut nærmere Oslo kommunes tilskuddsordning for dette.

Oslo kommunes tilskuddsordning («klimatilskudd») innebærer at borettslaget kan få dekket 20 prosent av utgiftene ved bygging av sykkelskur, maksimalt 100 000 kroner per borettslag eller sameie. Kommunen har to millioner kroner å fordele, og behandler søknader fortløpende til pengene er fordelt.

Styret har gjort en overordnet vurdering, og presenterer her to alternativer, for å sjekke med generalforsamlingen om dette er noe man ønsker å gå videre med eller ikke. Vi beskriver, for ordens skyld, også hvilke eksisterende muligheter for sykkelparkering som finnes i borettslaget, så man kan vurdere de to alternativene opp mot dette.

Vi har som utgangspunkt at ambisjonen ikke skal være å innføre låsbare sykkelskur som erstatning for alle dagens sykkelstativer. Bakgrunnen er både at dette ville bli relativt dyrt, men også at vi antar at mange av beboerne anser at de eksisterende sykkelstativene er tilstrekkelig trygge, og at det er lett og greit å slippe å låse seg inn i et sykkelskur hver gang man skal bruke sykkelen. Låsbare sykkelskur kan være et supplement for de som ønsker et tryggere sted å parkere sykkelen sin.

### Dagens ordning

Per i dag er alternativene for plassering av sykler i borettslaget sykkelstativene i bakgården og den felles sykkelboden i kjelleren i Lilleborggata 4. I tillegg har alle oppgangene en felles kjellerbod, som oftest under trappen, for de som bor i oppgangen. Disse kan være egnet til oppbevaring av (dyre) sykler som er i bruk (og ikke i «vinteropplag» - da får man bruke boden i Lilleborggata 4 eller egen bod). Fellesbodene er riktignok ikke så store, men det kan i hvert fall være plass til noen sykler der. Da står de sikrere enn i bakgården - men ulempen er at det blir litt mer tungvint å ta dem ut og inn. Hvis sykkelen ikke kan stå inne, blir alternativet å la sykkelen stå låst til et sykkelstativ ute, men å øke sikkerheten ved å anskaffe en kraftigere sykkellås, ev. låse sykkelen med to låser.

### Alternativ 1 – enkel løsning

Et enkelt alternativ for låsbart sykkelskur i bakgården kan være at det bare settes opp et låsbart skur rundt det eksisterende sykkelstativet i bakgården mellom Agathe Grøndahls gt. 8 og 10. Skuret vil ha plass til sykler i vanlig størrelse (ikke større el-sykler). En leverandør av sykkelskur (Nola) opplyser at et slikt skur (Sirius) vil koste ca. 200 000 kr pluss moms. I tillegg kommer utgifter til oppsett av skuret. Totalkostnaden vil trolig bli over 300 000 kr, hvorav vi vil kunne få dekket 20 % av kommunens tilskuddsordning. Vi må regne med at skuret vil koste borettslaget ca. 250 000 kr totalt. Vi har også fått tilbud fra et annet firma (Laud Produkter), som ligger på 150 000 kr pluss moms, men det er usikkert om det vil kunne tilpasses våre originale sykkelstativer eller om vi må kjøpe nye stativer i tillegg.

Fordelen ved denne løsningen er at det vil gi trygg sykkelparkering for noen sykler, men det blir på den annen side ikke plass til så veldig mange. På den positive siden, blir også sykkelskuret lite dominerende i bakgården.

#### Alternativ 2 – ombygging av vognskur og deler av tørkebåsen

Et mer omfattende alternativ for trygg sykkelparkering vil være å bygge om den eksisterende tørkebåsen ved lekeplassen, slik at den øvre halvdel av denne brukes til oppbevaring av sykler o.l. I tillegg kan man rive det eksisterende vognskuret som står rett ovenfor tørkebåsen, og bygge et nytt flerbruksskur som dekker både arealet til dagens vognskur og den øvre halvdel av tørkebåsen. Den nedre halvdel av tørkebåsen blir stående igjen som tørkeareal. I det nye flerbruksskuret kan det oppbevares både sykler og barnevogner, og f.eks. ved hvis det blir plass. (Vi har fått bekreftet at et slikt flerbruksskur også vil kunne få støtte over kommunens tilskuddsordning for sykkelparkering.)

Det vil trolig koste minst 600 000 kr å bygge et slikt flerbruksskur (estimatet er usikkert). Vi vil kunne få dekket maks 100 000 kr av kommunens tilskuddsordning, dvs. at det vil koste oss minst 500 000 kr pluss moms.

Fordeler ved denne løsningen er at det vil gi trygg parkering til flere sykler, muligens også til sykler som er større enn vanlig sykkelstørrelse (men det vil neppe bli plass til cargosykler – i hvert fall ikke i noe særlig omfang). Ulempene er at det blir relativt kostbart. Skuret vil også bli mer dominerende i bakgården enn dagens vognskur/tørkebås (særlig for leilighetene med utsikt mot skuret). Videre vil det redusere dagens tørkeareal, i tillegg til at plantene som står i mørtelbaljene der i dag, må plantes i andre bed, ev. fjernes hvis det ikke er plass (generalforsamlingen bestemte i 2018 at mørtelbaljene skulle fjernes fra fellesarealene i bakgården av estetiske grunner, så vi foreslår ikke at disse blir satt tilbake i fellesarealene igjen).

#### Styrets tilrådning

Siden vi ennå ikke har mottatt likviditetsanalysen fra OBOS, har vi ikke oversikt over de økonomiske konsekvensene det vil få å bygge sykkelskur. Den enkle løsningen (alternativ 1) vil trolig kunne bygges innenfor de nye budsjetttrammene våre (etter at husleien er økt iht. den nye vedlikeholdsnøkkelen). Det er mer usikkert om vi vil ha råd til å bygge alternativ 2 (ombygging av vognskur og deler av tørkebåsen) innenfor de nye budsjetttrammene. Hvis ikke, vil vi måtte øke husleien noe for å kunne finansiere dette.

#### **Forslag 1**

Det skal bygges låsbart sykkelskur i bakgården

- Ja
- Nei

#### **Forslag 2**

Forutsatt at det skal bygges låsbart sykkelskur i bakgården, bør følgende løsning velges:

Enten:

- Alternativ 1: Enkel løsning

Eller:

- Alternativ 2: Ombygging av vognskur og deler av tørkebåsen

## 15.SYKKELRAMPER

**Forslagsstiller:** Styret

På fjorårets generalforsamling (sak 8) fremmet noen andelseiere et forslag om at styret skulle:

- 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 frarådet at det skulle etableres sykkelramper på de utvendige trappene. Når det gjaldt de innvendige trappene, vurderte styret det dithen at tiltaket måtte antas å være noe beboere i alle gårdens oppganger ville kunne sette pris på, og at en vurdering av kostnaden for tiltaket derfor måtte ta utgangspunkt i at alle oppgangene fikk montert sykkelramper. Kostnaden ble anslått til å ligge på ca. 60-80 000 kr. Styret skrev følgende i sin anbefaling, se sak 8 i fjorårets innkalling til generalforsamling:

«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 beboerforlaget). 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.»

Styrets forslag ble vedtatt. Styret monterte sykkelrampe i Lilleborggata 4 kort tid etter generalforsamlingen. I tråd med vedtaket, fremmer vi herved et forslag for generalforsamlingen, slik at generalforsamlingen kan ta stilling til om det skal installeres sykkelramper i alle oppgangene i gården eller ikke.

### Styrets innstilling

I tråd med fjorårets vedtak på generalforsamlingen (sak 8), fremmer styret her et forslag om installering av sykkelramper i alle kjellertrappene i borettslaget. *Styret anbefaler imidlertid ikke at forslaget vedtas.* Vi mener installering av sykkelramper ikke fremstår som et så nødvendig tiltak at vi bør prioritere å bruke 60-80 000 kr på dette nå.

### Forslag til avstemning:

Styret skal sørge for installering av sykkelramper i alle kjellertrappene i borettslaget (kostnad ca. 60-80 000 kr).

- Ja  
 Nei



## 16. VALG AV TILLITSVALGTE

### Følgende verv er på valg i år:

- 2 styremedlemmer for 2 år
- 3 varamedlemmer for 1 år
- Medlemmer til valgkomité
- Medlemmer til velferdskomité

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Styreleder Cecilie Fjelberg (2021 – 2023)
- Styremedlem Hedvig Elisabeth Øberg (2021 – 2023)
- Styremedlem Jochen Nils Schilling (2021 – 2023)

Valgkomiteens innstilling følger på neste side.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Espen Bagge Lütken      Per Kvibergs gate 27

Ingrid Eknes              Lilleborggata 2

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jochen Nils Schilling      Åsengata 9

Hedvig Elisabeth Øberg      Agathe Grøndahls Gate 12

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Tord Christensen      Agathe Grøndahls gate 14

2. Hein Wodstrup      Åsengata 9

3. Kristin Sve              Åsengata 13

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Jarle Enerud              Åsengata 9

Lilli Theres E. Bay      Åsengata 15

**D. Som Velferdskomite foreslås:**

Elisabeth Hagli Aars      Lilleborggata 2

Sylvi Stenseng              Åsengata 11

I valgkomiteen for Brl Torshov Kvartal XI

Lilli Theres E. Bay

Jarle Enerud



## Annent informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har e-post [torshovkvartal11@styrommet.no](mailto:torshovkvartal11@styrommet.no). Se borettslagets hjemmeside på Vibbo for ytterligere informasjon.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vibbo

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

### Facebook

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

### Vaktmester

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

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

### Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbedriften om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Vanlig parkering i gaten.

### Nøkler/skilt

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

### Internett- og TV-tjenester

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

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

**Forsikring**

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

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

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

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

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

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



|      |   |
|------|---|
| 2023 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Utbedring av mangelfull isolasjon på rør i kjeller (25 000 kr*)</li><li>• Oppdatere tilstandsvurdering av yttertaket. Her bør det være fokus på de deler av taket som ligger over innredede loft. (48 000 kr*)</li><li>• Maling av tak og vegger i de fem resterende oppgangene (180 000 kr). (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4)</li></ul>  |
| 2022 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Tiltak fra Brodins tilstandsrapport om taket: Takene over innganger i Agathe Grøndahls gt. 10 og 12 (tilbud: 525 000 kr inkl. mva.)</li><li>• Reparasjon av utetrappen utenfor LB2</li><li>• Utbedre overvannshåndtering (bytte av to kummer i bakgården som har kollapse) (280 000 kr*)</li><li>• Fukt og teglsteinsreparasjoner hvert 2. år (15 000 kr jf. OBOS' vedl.plan fra 2014) (NB! Dette står som fast post annethvert år, men vi har foreløpig ikke sett behov for å gjennomføre slike reparasjoner.)</li></ul> |

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

| Tiltak som er gjennomført |  |
|---------------------------|--|
| 2021                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ny vedlikeholdsplan ble utarbeidet (av OBOS Prosjekt)</li><li>• Kummene/sandfangene i bakgården ble rensset.</li><li>• Taket ble utbedret over inngangen i Agathe Grøndahls gt. 8 (340 000 kr)</li><li>• Epoxymaling av gulv/trapper i fem oppganger (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4) (300 000 kr)</li><li>• Takrenner ble rengjort (72 500 kr inkl. mva.)</li></ul>   |
| 2020                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Alle vinduskarmer på fasaden ble malt, samt arkvinduer på taket og vinduer på takterrassene.</li></ul>   |
| 2019                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Installasjon av fibernet. Avtale inngått med Homenet. Fibernet installert av Netel.</li><li>• Reparasjon av taket over Åsengt. 9.</li><li>• De aller fleste trappene som ble malt med epoxymaling i 2018, ble malt opp igjen (vederlagsfritt) i 2019 pga. dårlig resultat.</li></ul>   |
| 2018                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Takarbeid: Reparasjon av to buede sinktak over inngangspartiene i Åsengt. 13 og Per Kvibergs gt. 27. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere.</li><li>• Oppussing av fire trappeoppganger: ÅG 9 og 15, LB6 og AG10. Utført av To Malere.</li><li>• 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.</li><li>• Alle ytterdører ble malt. Utført av To Malere.</li></ul>   |
| 2017                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Rehabiliteringen av soilrørene ble ferdigstilt sommeren 2017 (se omtale nedenfor, under 2016).</li><li>• 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.</li><li>• Oppussing av fire trappeoppganger: AG12, AG14, LB2 og ÅG11. Utført av To Malere.</li><li>• Tak over trapperommet i Agathe Grøndahls gt. 14 ble rehabilitert, samt en del mindre tiltak i tilstandsrapporten fra Brodin. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere.</li></ul> |



|           |  |
|-----------|--|
|           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Stikkledning for vann til Lilleborggt. 2 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. Utført av Flemming Johannessen AS.</li><li>• Takrenner ble spylt.</li></ul>   |
| 2016      | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• Alle stoppekraner, med unntak av to, har blitt skiftet ut. (Ca. 125 000 kr)</li><li>• Varmtvannsberederen i fellesbadet i Agathe Grøndahls gt. 12 er skiftet ut. (Ca. 15 000 kr)</li><li>• Kummene i bakgården ble rensset i mars 2016.</li></ul> |
| 2015      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Installasjon av kablet brannvarslingsanlegg.</li><li>• Installasjon av brannsikkert glass i alle hjørneoppganger.</li><li>• Øvrige brannsikringstiltak: Brannetting av gjennomføringer (primært i fellesarealer) og brannsikring av glassfelt mellom leiligheter og trapperom</li><li>• Takpappskifte til diffusjonsåpen papp (samt nødvendig heving av taket i denne forbindelse) ble gjennomført i Agathe Grøndahls gt. 8.</li><li>• Takrenner ble spylt.</li></ul>  |
| 2014      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Grunnmuren og portalene er malt.</li><li>• Asfaltering av bakgården og portrom.</li><li>• Et større antall vindusruter som har sprukket, er blitt skiftet ut.</li></ul>  |
| 2013      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Rehabilitering av alle pipeløp.</li><li>• Ny takpapp ble lagt over Agathe Grøndahls gt. 12</li><li>• Oppbygging av lekeplass.</li><li>• Radonutbedring.</li><li>• Maling av ytterside alle vinduskarmer.</li><li>• Maling av ytterdører.</li></ul>   |
| 2010-2011 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Videoinspeksjon av pipene + utbedre pipene.</li></ul>  |
| 2010      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppussing av oppganger:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ Lilleborggt. 2 og 4 + Per Kvibergs gt. 29 er oppusset.</li><li>◦ Trappene i Agathe Grøndahls gt. 14 er nymalte.</li></ul></li></ul>   |
| 2009-2010 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppgradering av elektrisk anlegg. De 4 resterende oppgangene er blitt oppgradert.</li></ul>  |
| 2004-2005 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Alle dører ble skiftet ut.</li></ul>   |
| 1996      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Alle vinduene skiftet ut.</li></ul>  |
| 1985-1990 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ny takpapp ble lagt på hele taket, eksisterende takstein ble beholdt.</li></ul>  |



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 12.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



## Avstemning

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

|  |
|--|
| <p><b>Sak 1 Konstituering - Valg av møteleder</b></p> <p>(Navn) velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>  |
| <p><b>Sak 2 Konstituering - Valg av protokollvitner</b></p> <p>Sylvi Stenseng og Asgeir Skålholt velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>     |
| <p><b>Sak 3 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                              |
| <p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 5 Godkjenning av styrehonorar</b></p> <p>Styrets godtgjørelse for perioden 2021 - 2022 settes til kr. 194 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>         |

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side

**Sak 6 Beskyttelse av våre grøntarealer mot gaten**

Beskytte våre fellesarealer. Plante busker eller hekk mot veien.

For

Mot

**Sak 7 Forslag om å innhente tilbud på oppgradering av uteområdene våre, i og rundt gården**

Vi ønsker at styret (eller hagegruppen dersom styret ønsker dette) skal innhente forslag fra samme landskapsarkitektfirma som tegnet oppgraderingen av bakgården i morellgården, og innhente pristilbud fra ulike entrepenører for utførelsen. Forslag til oppgradering og konstadsramme skal presenteres på neste års generalforsamling, og stemmes over da.

For

Mot

**Sak 8 Kjellervinduene**

Forslagsstiller foreslår den reviderte fasadeplanen godkjent. Tillegg til "Retningslinjer for utbygging av loft/kjeller, sammenslåing av leiligheter og andre bygningsmessige endringer" seksjon "Andre bygningsmessige endringer, tekniske retningslinjer": «Utbygger og/eller andelseier som ønsker å utvide sine vinduer og eventuelt lysgrav bekoster det selv og plikter å følge byantikvarens og plan- og bygg sine bestemmelser. Vinduets høyde skal være 60cm etter utvidelse der utvidelsen gjøres på vinduets nedre kant. Andelseieren som ønsker utvidelse av vinduer må gjøre det på begge vinduene tilhørende sitt andelsareal slik at en symmetri kan opprettholdes der symmetri eksisterer før utvidelse av vinduene. Andelseier er kun ansvarlig for vinduer i sitt kjøpte andelsareal. Dersom ikke begge vinduer er del av det tilgjengelige eller kjøpte andelsareal bør utbygger og styret etterstrebe en løsning i fellesskap.»

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Styrets forslag til videre prosess for vindusutvidelser - forutsatt at sak 8 ikke blir vedtatt**

Generalforsamlingen tar ikke stilling til forslagene om vindusutvidelser nå. Generalforsamlingen tar først stilling til saken etter at styret har fått avklart hvorvidt vi vil få samtykke til vindusutvidelser i vår gård, og ferdigstilt og godkjent en helhetsplan hos Byantikvaren. Styret kommer tilbake til generalforsamlingen med et forslag til retningslinjer for vindusutvidelser og lysgraver, så snart som mulig etter at helhetsplanen er ferdigstilt og godkjent. Hvis helhetsplanen blir ferdig og godkjent lang tid i forveien av neste generalforsamling, vil styret innkalle til en ekstraordinær generalforsamling.

- For  
 Mot

**Sak 10 Føringer i helhetsplan - Forutsatt godkjenning av forslag i sak 9**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Vindusutvidelsene skal følge Byantikvarens tilrådninger, herunder eventuelle tilrådninger om at også nærstående vinduer må utvides for å beholde et helhetlig preg på fasaden.
- Vindusutvidelsene skal følge Byantikvarens tilrådninger, men trenger ikke å følge eventuelle tilrådninger om at også nærstående vinduer må utvides for å beholde et helhetlig preg på fasaden.

**Sak 11 Forslag om å tillate salg av det innerste rommet i vaskekjelleren**

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

- For  
 Mot

**Sak 12 Utekatt**

Prøveordningen med utekatt videreføres som en permanent ordning.

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 13 Innføre antallsbegrensing for dyrehold**

a)

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

- For innføre antallsbegrensing for dyrehold
- Mot innføre antallsbegrensing for dyrehold

b)

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

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk. Styret kan ikke gi godkjenning til mer enn ett husdyr per boenhet.
- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk. Styret kan ikke gi godkjenning til mer enn ett husdyr per boenhet, med mindre alle i oppgangen samtykker til dette.

**Sak 14 Bygge låsbart sykkelskur i bakgården**

a)

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

- For bygge låsbart sykkelskur i bakgården
- Mot bygge låsbart sykkelskur i bakgården

b)

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

- Alternativ 1: Enkel løsning (se fullstendig forslag i innkallingen)
- Alternativ 2: Ombygging av vognskur og deler av tørkebåsen (se fullstendig forslag i innkallingen)

**Sak 15 Sykkelramper**

Styret skal sørge for installering av sykkelramper i alle kjellertrappene i borettslaget (kostnad ca. 60-80 000 kr).

- For
- Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 16 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (2 skal velges)

Espen Bagge Lütken

Ingrid Eknes

**Varamedlem** (3 skal velges)

Hein Wodstrup

Kristin Sve

Tord Christensen

**Valgkomité** (2 skal velges)

Jarle Enerud

Lilli Theres E. Bay

**Velferdskomiteé** (2 skal velges)

Elisabeth Hagli Aars

Sylvi Stenseng

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



1052 Brl Torshov Kvartal XI

## FULLMAKT FOR DELTAKELSE I GENERALFORSAMLING

Fyll ut og lever hele blanketten til [torshovkvartal11@styrerrommet.no](mailto:torshovkvartal11@styrerrommet.no) eller i styrepostkassen.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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