

Til andelseierne i Torshov Kvartal VII Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 8. mai 2018 kl. 18:00 i Biblioteket, Sandaker senter.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshov Kvartal VII Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag
avholdes tirsdag 8. mai 2018 kl. 18:00 i Biblioteket, Sandaker senter.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Rehabilitering av rørstammer og bunnledningene
- B) Sak vedr «reseksjonering» andeler
- C) Forbud mot dyrehold
- D) Feilleveranse av vinduer over balkongdører
- E) Ny ordning for parkering

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 5.4.2018

Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Arnt Maasø /s/ Anne Johannessen /s/ Øystein Christophersen /s/ Sjur Joakim Fretheim /s/

Magnus Prestmo /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arnt Maasø	Per Kvibergs Gate 6
Nestleder	Anne Johannessen	Torshovgt 10 Oppg I
Styremedlem	Øystein Christophersen	Hegermanns Gt 19
Styremedlem	Sjur Joakim Fretheim	Hegermanns Gate 15 I
Styremedlem	Magnus Prestmo	Mastrups Gate 5
Varamedlem	Cecilie Johnsen	Torshovgt 10 Oppg I
Varamedlem	Samuel Landquist	Torshovgata 10 B
Varamedlem	Tore Magnus T Oraug	Omsens Gt 1 Oppg II
Varamedlem	Tollef Taksdal	Per Kvibergs Gt 6
Varamedlem	Tonje Harborg Thorn	Per Kvibergs Gate 8

Valgkomiteen Linn Lervik, Elna Hageman, Ole Henrik Brekke

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

Generelle opplysninger om Torshov Kvartal VII Borettslag

Borettslaget består av 155 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Torshov Kvartal VII Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361989, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Mastrups Gate 2-5
 Torshovgata 10
 Omsens Gate 1-7
 Hegermanns Gate 13-23
 Per Kvibergs Gate 2-8

Gårds- og bruksnummer :

105 107 109 111 113 114 168 170 190 192 194 196 225 63
 297 60 61 62 63

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Torshov Kvartal VII Borettslag 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret hatt 14 styremøter. Det har vært avholdt dugnad vår og høst, samt tre beboermøter i forbindelse med rehabiliteringen av vinduer. Størst aktiviteten har vært knyttet til arbeid i forbindelse med utskifting av vinduer (vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 3. mai 2017), samt lukking av avvik etter pålegg fra om brannsikring (som har pågått siden 2008).

I inneværende styreperiode er det solgt 19 leiligheter (gjennomsnittet de siste 15 årene er 15). Forkjøpsretten ble benyttet i ett tilfelle.

Andre oppgaver og tiltak styret vil orientere om er:

- Det meste av arbeidet med nye vinduer var ferdig til påske. Noen detaljer gjenstår, samt maling og muring (som følge av kaldt vær). I hovedsak er styret fornøyd. Det har imidlertid vært store utfordringer med brannvinduer og sikring av de syv 'innvendige hjørnene'. Vinduene ble langt mer dominerende og mindre estetisk tilfredsstillende enn vi så for oss da prosjektet startet. Sikringen er ferdig i den forstand at vi har lukket påleggene om brannsikring (og dermed unngått varslede dagsbøter). Men både berørte beboere og styret arbeider videre i håp om at myndighetene kan lempe på kravene, og de 23 beboerne som er særlig berørt får en bedre løsning.
- Forprosjekt med utskifting av enkelte soil-stammer er gjennomført med skifte av 5 stammer. Styret høstet verdifull erfaring både om eksisterende metoder, pris og behov for utskifting. Styret legger derfor fram en egen sak for generalforsamlingen om rehabilitering av resten av rørstammene samt bunnledningene under bygningsmassen.
- I høst fikk vi nye websider. Gammelt innhold ble flyttet over, utdatert innhold slettet, og ny informasjon og funksjonalitet kom inn. Sidene er godt besøkt: omlag 25.000 sidevisninger de første seks månedene fra 8.000 besøkende (både beboere og utenforstående, som særlig oppsøker sidene i forbindelse med salg av leiligheter).
- Ny støttemur mot Omsens gate ble ferdig forsommeren 2017.
- Takrenner er rensset for å hindre vannskader og styret arbeider med å inngå årlig avtale for dette.
- Lån er reforhandlet med bedre rente i forbindelse med låneopptak til vindusprosjektet
- Ny avtale med Canal digital er forhandlet, til langt lavere pris. Fordeling av utgifter til TV og internett ble i den forbindelse endret fra 'brøk' til samme grunnpris per andel.
- Sist sommer inngikk vi ny avtale om trappevask, etter at forrige leverandør hadde skrudd opp prisene mye over flere år. Vi var imidlertid vært lite fornøyd med firmaet, og har derfor sagt opp avtalen og forhandlet en ny avtale som trer i kraft i mai.
- Styret har inngått ny leieavtale for ti år med Zachariassen jernvare, etter at Kåre Zachariassen overlot virksomheten til yngre medarbeidere. Vi har også forlenget leieavtalen med Academy frisør fem nye år.

- Styret er representert i Kulturkomiteen til beboerne og ønsker å få mer liv og aktiviteter i gården. Vi håper beboere bidrar med forslag, og blir med på aktiviteter som arrangeres (se kalenderen på websiden og oppslag).
- To representanter i styret har fått ansvar for å ta større tak om hage, og har bl.a. arrangert et kurs i høst om dyrking av planter og nyttevekster. Vi håper flere vil delta på tilsvarende arrangementer fremover.

Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 8 049 728,-.

Andre inntekter består i hovedsak av forhåndsavklaring forkjøpsrett og kjøp av loftareal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 9 302 665,-.

Dette er kr 3 950 665,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak skifte av vinduer..

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 636 706,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 3 924 594,- 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 22 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kvartal VII Borettslag.

Lån

Torshov Kvartal VII Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånene er annuitetslån med flytende rent på 1,95%

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.18.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kvartal VII

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Torshov Kvartal VII's årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende

hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav


Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 18. april 2018
BDO AS



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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 447 685	2 062 114	1 447 685	3 924 594
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 636 706	1 241 206	1 859 000	981 750
Tillegg for nye langsiktige lån	16	26 877 430	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-22 763 815	-1 855 635	-1 033 000	-762 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 476 909	-614 429	826 000	219 750
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 924 594	1 447 685	2 273 685	4 144 344
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		8 367 119	2 296 099		
Kortsiktig gjeld		-4 442 525	-848 414		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 924 594	1 447 685		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 939 022	7 426 303	7 903 000	7 967 000
Andre inntekter	3	110 706	52 339	55 000	55 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 049 728	7 478 642	7 958 000	8 022 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-189 021	-35 000	-36 000
Styrehonorar	5	-225 000	-250 000	-225 000	-255 000
Revisjonshonorar	6	-12 473	-13 854	-12 000	-14 000
Andre honorarer	5	-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-216 890	-211 135	-215 000	-222 000
Konsulenthonorar	7	-124 063	-237 429	-203 000	-278 000
Drift og vedlikehold	8	-5 392 934	-1 742 523	-1 397 000	-1 528 000
Forsikringer		-518 260	-489 327	-523 000	-544 000
Festeavgift		-163 310	-163 310	-164 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-1 164 347	-1 112 043	-1 096 000	-1 169 250
Energi/fyring		-160 396	-98 109	-150 000	-150 000
Kabel-/TV-anlegg		-523 130	-575 879	-580 000	-580 000
Andre driftskostnader	10	-764 432	-705 477	-752 000	-622 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 302 665	-5 788 107	-5 352 000	-5 562 250
DRIFTSRESULTAT		-1 252 937	1 690 534	2 606 000	2 459 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	83 570	78 642	15 000	45 000
Finanskostnader	12	-467 339	-527 970	-465 000	-1 523 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-383 769	-449 328	-450 000	-1 478 000
ÅRSRESULTAT		-1 636 706	1 241 206	2 156 000	981 750
Overføringer:					
Udekket tap		-1 636 706			
Reduksjon udekket tap			1 241 206		

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 947 611	12 947 611
SUM ANLEGGSMIDLER		12 947 611	12 947 611
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		24 617	29 170
Kundefordringer		988	4 346
Kortsiktige fordringer	14	654 322	160 873
Driftskonto OBOS-banken		2 624 287	348 337
Sparekonto OBOS-banken		5 062 905	1 753 373
SUM OMLØPSMIDLER		8 367 119	2 296 099
SUM EIENDELER		21 314 730	15 243 711
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Udekket tap	15	-9 883 878	-8 247 172
SUM EGENKAPITAL		-9 868 078	-8 231 372
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 740 283	22 626 668
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 740 283	22 626 668
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		157 194	217 554
Leverandørgjeld		4 168 541	521 211
Skyldig til offentlige myndigheter	17	0	1 661
Påløpte renter		41 827	365
Påløpte avdrag		74 380	95 261
Annen kortsiktig gjeld	18	583	12 363
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 442 525	848 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 314 730	15 243 711

Pantstillelse	19	50 000 000	50 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo 05.04.2018,
STYRET I TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG

Arnt Maasø

Øystein Christophersen

Sjur Joakim Fretheim

Magnus Prestmo

Anne Johannessen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 235 884
Parkering	223 200
Forretningslokaler	432 000
Sykkelparkering	14 400
Barnevogngarasje	14 050
Eiendomsskatt	59 116
Leie Loft/Kjeller	1 001 172
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 979 822

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-38 400
Sykkelparkering	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 939 022

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	40 000
Loftskjøp	58 806
Tilskudd, Oslo Kommune	9 500
Utlysingsgebyr	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	110 706

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 225 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 094, jf. noten om andre driftskostnader.

Styreleder har i tillegg fått et ekstra honorar på kr 5 000,- for ekstraordinær innsats i 2016, dette ble vedtatt på generalforsamlingen.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 473.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-625
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 410
Andre konsulenthonorarer	-102 028
SUM KONSULENTHONORAR	-124 063

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OPAK	-338 933
DVS Entreprenør AS (vinduer)	-3 382 957
Solid Bygg AS (soilrør)	-155 000
Rørleggerarbeider i forbindelse med soilrør	-165 713
Oslo Kommune, Plan og Bygningsetaten (vinduer)	-102 150
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 144 753

Drift/vedlikehold bygninger	-145 343
Drift/vedlikehold VVS	-63 575
Drift/vedlikehold elektro	-10 095
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-893 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 548
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 555
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-7 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 392 934

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-68 108
Vann- og avløpsavgift	-685 711
Feieavgift	-31 130
Renovasjonsavgift	-379 399
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 164 347

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Container	-62 468
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 058
Driftsmateriell	-3 846
Lyspærer og sikringer	-4 737
Vaktmestertjenester	-145 187
Renhold ved firmaer	-351 582
Snørydding/gressklipping	-92 781
Andre fremmede tjenester	-1 269
Trykksaker	-5 575
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 094
Andre kontorkostnader	-18 367
Telefon, annet	-3 464
Porto	-20 621
Bank- og kortgebyr	-4 053
Velferds kostnader	-14 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-764 432

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 521
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 532
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 694
Kundeutbytte Gjensidige	69 823
SUM FINANSINNTEKTER	83 570

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Eika Boligkreditt AS	-378 818
Renter på lån i Husbanken	-359
Renter på lån i OBOS-banken	-81 691
Renter på lån i OBOS-banken, lån 2	-4 540
Omkostninger på lån i Eika Boligkreditt AS	-450
Omkostninger på lån i Husbanken	-90
Omkostninger på lån i OBOS-banken	-50
Andre rentekostnader	-1 341
SUM FINANSKOSTNADER	-467 339

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1917	2 837 170
Tilgang 1988	9 379 627
Tilgang 1989	684 753
Tilgang 1990	46 061
SUM BYGNINGER	12 947 611

Tomten er bygslet av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951.

Gnr.225/bnr.60, 61, 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196 og 297.

Borettslaget eier leilighet 146. Innskudd og andel er ikke beregnet og bokført.

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	654 322
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	654 322

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,10 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2011	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 564 232	
Nedbetalt i år	22 435 768	

0

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,58 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2004	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	12 309 100	
Nedbetalt i år	190 900	

0

OBOS-banken AS, lån 2

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	10 344	

-4 989 656

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2017	-21 877 430	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	126 803	

-21 750 627

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-26 740 283**

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	0
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	0

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	0
Gebyr	-342
Purregebyr	-241
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-583

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	26 740 283
Påløpne avdrag:	74 380
TOTALT	26 814 663

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	12 947 611
TOTALT	12 947 611

A) Forslag til generalforsamlingen om rehabilitering av rørstammene og bunnledningene

Vedtaksforslag

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med sikte på rehabilitering av soilrørene og bunnledningene i borettslaget i perioden 2018 til 2019 med en kostnadsrammen på kr 7.100.000. Det vil ikke være behov for ytterligere økning av husleien knyttet til dette prosjektet.

Mesteparten av kostnaden er allerede finansiert gjennom forprosjektet for soil (vedtatt av GF i 2017). Det vil i tillegg være behov for et ekstra låneopptak på omlag 3 millioner. Med en forlenging av innfrielsesdatoen på vårt eksisterende lån på et halv år (fra 30.08.2047 til 30.3.2048), vil vi få samme terminbeløp og vilkår som i dag (1,95% rente i OBOS-banken).

Bakgrunn

Det har vært diskutert å bytte soilrør i borettslaget lenge, ettersom levetiden er estimert til 50 år, og gården nå nærmer seg 100. Det ble tydelig at det haster da en rørstamme i Torshovgt 10 A måtte byttes høsten 2016, etter lekkasje. Denne var både i *svært* dårlig forfatning, og ble kostbar å bytte (nærmere 700.000 for én stamme).

For noen år siden ga daværende styre et estimat på at utskifting av de ca. 70 rørstammene i gården ville koste ca. 25.000.000 (ikke medregnet bunnledninger). I etterkant av utskiftingen i Torshovgata innhentet styret et estimat fra samme firma som hadde gjort dette arbeidet på 31.000.000 (også uten bunnledninger). Fordi metoden de ville bruke ville innebære brudd på membraner, mye pigging osv. ønsker styret å undersøke alternativer nærmere, og fikk støtte fra generalforsamlingen på til å bruke inntil 5.000.000 på et forprosjekt med utskifting av enkelte stammer; både for å undersøke behovet for full rehabilitering og høste erfaringer av ulike metoder, for om mulig å slippe store inngrep i bad som er oppusset o.l.

Status

I løpet av året har vi rehabilitert fem stammer i Omsensgt 1b, Hegermannsg 13 og Mastrupsgt 5. Flere av stammene ble valgt fordi det allerede var utbygginger i gang der, som gjorde det enklere å ta resten av stammene samtidig. På bakgrunn av tilstanden i de stammene som her er skiftet, er det klart at vi ikke kan vente med å gå i gang med en større utskifting av rør. De er i *svært* dårlig forfatning, og i såpass dårlig stand at *tradisjonell* rørfornyning med 'strømpe' ikke er aktuelt.

Mens fire stammer ble skiftet med nye stålrør (som innebærer pigging, fare for at bad som er pusset opp må få ny membran osv), forsøkte vi i den siste oppgangen en forholdsvis ny metode levert av firmaet Proline, som bl.a. Torshov kvartal 6 har benyttet med hell. Med metoden støper en nye rør inni de gamle (omtrent som med 'strømpe'). Metoden har langt lavere pris enn tidligere anslag, er raskere, og krever ikke at en pigger opp bad eller lignende (bortsett fra i noen få kjellere for å få tilgang til bunnledningene under bygningen). Styret har invitert entreprenøren til å fortelle mer om metoden på generalforsamlingen.

Basert på erfaringen fra denne oppgangen har styret undertegnet en intensjonsavtale med Proline, og ønsker å legge dette for generalforsamlingen. Dersom generalforsamlingen godkjenner det, innebærer det at vi går i gang med rehabilitering av soilrørene i 4. kvartal 2018 og med byggeperiode på ca. 28 uker (omtrent som ved vindusrehabiliteringen). Fordi vi har midler tilbake fra forprosjektet, vil det være snakk om anslagsvis 3.000.000 ekstra låneopptak utover det vi

allerede har i lån. Dersom vi forlenger innfrielsesdatoen på lånet med et halvt år, vil det imidlertid ikke være behov for ekstra husleieøkning tilknyttet dette prosjektet, utover økningen vi hadde 1.1.2018. Dersom GF *ikke* ønsker å skifte soil, er vi ikke bundet av intensjonsavtalen. Styret vil imidlertid på det sterkeste anbefale at vi gjør dette, slik at vi slipper tilsvarende dyre skader som i Torshovgata 10A. Med rehabiliterte rør vil vi igjen være forsikret for vannskader som følger av lekkasjer i soil.

B) vedr «reseksjonering» andeler

Emne: Sak for generalforsamlingen

Hei

Som dere vet kjøpte nylig faren til Jo Morten vår nabo leilighet, slik at vi skulle få muligheten til å bygge ut, og få et barnerom til. Vi ble enige med dere om en sammenslåing av de to leilighetene, og fikk tillatelse til utleie i påvente av den.

Nå er planen endret. Jo Mortens far, Kaare Weider, har etter litt tenketid landet på et ufravikelig ønske om at de to leilighetene skal forbli to enheter. Altså at vi ikke slår dem sammen, men at vi søker Plan- og Bygningsetaten om godkjenning til å endre arealløsningen, ved å innlemme et rom fra hans leilighet, i vår. Dette vil altså innebære en reseksjonering der vår leilighet blir større, mens hans blir mindre, men forblir hans.

Kaare opplever det som tryggest og ryddigst å selv bli stående som eier av sin leilighet. Dette da det åpenbart forenkler alt økonomisk og juridisk knyttet til f.eks. arv (han har jo flere barn enn Jo Morten), ligning og ikke minst et evt. fremtidig salg av hans del.

Dette innebærer jo selvsagt at han ikke kan leie ut sin leilighet i tiden fremover, og han har dermed lagt utleie-planene bort. Han planlegger heller å bo der i perioder selv sammen med sin kone.

Slik vi forsto Tollef i en tidligere samtale har dere i styret ikke mandat til å godkjenne denne typen reseksjonering av leiligheter. Dersom det stemmer ønsker vi å ta dette opp i førstkommende generalforsamling. Der ønsker vi da å be om godkjenning til å sende en søknad om reseksjonering til Plan- og Bygningsetaten, som selvsagt er de som i siste instans avgjør dette.

Denne endringen vil være et tiltak som bidrar til mer stabilitet i gården. Ingen av disse to leilighetene er i dag særlig godt egnet for familier, og dermed beboere som blir boende på sikt. Spesielt den som Kaare har kjøpt har en planløsning som er vanskelig å tilrettelegge for barnefamilier. Dette fører til stor gjennomstrømning i disse leilighetene da alle flytter fra dem når de får barn. Denne endringen vil derimot omgjøre vår leilighet til en der en (fortrinnsvis vår) familie vil kunne bli boende i uoverskuelig framtid. Og Kaares leilighet vil med sine 45 m² fremdeles være godt egnet for nyetablerte, eller som i hans tilfelle, eldre par. Vi har jo, som dere vel har forstått, utviklet en stor kjærlighet for Italiagården og et intenst ønske om at vår familie kan bli boende her! Vi har ikke så store krav til størrelse på leiligheten, men dersom vi ikke kan gjøre denne utvidelsen og gå fra våre 58 m² opp til de 75 m² kan nok heller ikke vi klare å bo så lenge i denne leiligheten. Så vi håper altså at ønsket om ombygging blir godkjent og kan sendes til Plan- og Bygningsetaten!

Under følger tekst med forslag til henholdsvis vedtakspunkt og vedtak.

Vedtakspunkt for generalforsamlingen 03.05.18

Jo Morten Weider og Elna Hagemann, eiere av leilighet H0201 og Kaare Weider, eier av leilighet H0202, begge i 2. etg. i [Per Kvibergs gate 2](#), søker med dette generalforsamlingen i Torshov Kvartal 7 om tillatelse til å søke Plan- og Bygningsetaten om reseksjonering av de to leilighetene. Soverom i leilighet H0202 knyttes til leilighet H0201. Vegg mellom stue og soverom i leilighet H0202 stenges, og bygges etter

forskriftsmessige krav. De blir værende som to selvstendige leiligheter, men med et endret areal fra henholdsvis 58 m² og 59 m² til 73 m² og 44 m².

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Torshov Kvartal 7 godtar at Elna Hagemann og Jo Morten Weider søker Plan- og Bygningsetaten om å knytte ett rom i leilighet H0202 til leilighet H0201. Vegg mellom stue og soverom i leilighet H0202 stenges, og bygges etter forskriftsmessige krav. Leilighetene reseksjoneres med sine nye areal.

Styret støtter forslaget.

Styret viser til at det tidligere har godkjent sammenslåing av de to leilighetene. Etter forslaget vil de i stedet videreføres som to separate leiligheter, men der den ene blir mer egnet for en større familie samtidig som den andre beholder et brukbart areal.

Styret viser til at forslaget innebærer en ombygging som etter borettslagsloven paragraf 8-9 nr 1 krever to tredjedels flertall på generalforsamlingen. Det er videre en forutsetning for ombyggingen at det søkes kommunen om nødvendige tillatelser.

Sak C Forbud mot dyrehold

Fra: Kristoffer Nordström <totte.nordstrom@gmail.com>

Emne: Generalforsamling: Forslag til behandling

Förbud mot djurhållning (ja/nej)

Föreslår ett återinförande av ordningsregeln med förbud mot djurhållning. Året som gått visar att djurägarna inte respekterar att låta bli att rasta sina djur i bakgården. Vissa rastar dem precis utanför ingångsdörren och andra släpper till och med ut dem lösa. Så fort snön smälter lite ser man att det är fullt med hundbajs i blomsterrabatter, där folk arbetar med händerna för att bakgården ska se fin ut, och till och med inne på lekplatsen!

När regeln om djurhållning togs bort vid förra generalförsamlingen framhölls som starkaste argument att den inte fanns något lagstöd. Det stämmer inte, det finns gott lagstöd som är prövat rättsligt. Med goda grunder för att ha djur menas ledarhund.

"(4) Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigdommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehold, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyreholdet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigdommen." ([Lov om burettslag § 5-11](#))

Mvh,
Kristoffer Nordström
tel 40767945



Styrets innstilling til vedtak:

Styret anbefaler ikke endring av eksisterende regler, men har forståelse for problemet og vil se på hvordan vi bedre kan håndholde regelverket for dyrehold i gården.

Sak D Feillevereanser av vinduer

Til generalforsamlingen

Feilleveranse av vinduer over balkongdører

Forslag til vedtak.

1. Styret bes gjennomføre utskifting av vinduer over balkongdører i henhold til original inndeling og funksjon som øvrige nye vinduer
2. Søke om erstatning for eventuelle ekstra kostnader fra ansvarlige instanser.

Bakgrunn:

Vinduet over dørene vi har fått installert ut til brannbalkongene må byttes ut snarest da de ikke svarer til bestilling og krav til funksjon for nye vinduer. De gamle var 2- og 3-rams som de opprinnelige vinduene som kunne åpnes hver for seg, mens det nye er et enkelt 1-rams vindu med en lengde på hele 140 og 180 cm. Denne feilen gjelder 21 leiligheter og til sammen 23 dører/vinduer. Vinduet er plassert 2 meter over gulvet, og er stort og tungt. Det er ingen håndtak til lukking, kun en enkel haspe på hver side av vinduet som gjør det svært vanskelig å lukke og upraktisk i bruk. Haspen viser klare tegn på funksjonssvikt et kort tids bruk. I uttalelsen fra arkitekten som er vedlagt søknaden til Plan- og bygningsetaten heter det imidlertid: «Tiltakshaver har til hensikt at de nye vinduer skal ivareta moderne tekniske krav og funksjonalitet og samtidig gi kvartalet en mere helhetlig og original fremtoning.»

På informasjonsmøtet i fjor ble det presisert at alle vinduer i øvre del skulle kunne åpnes individuelt, og vi tok det som gitt at dette også gjaldt for balkongdørene som har hatt denne løsningen fra før. Dette er gjort på en rekke Torshovsgårder de siste årene, og med dagens produksjonsmåter for vinduer, skulle det ikke by på problemer eller ekstra kostnader. Det er sendt begrunnet klage til borettslaget som er avvist med: «Styret har imidlertid besluttet at vi ikke vil prioritere å bestille nye vinduer som kan åpnes separat, fordi det ble en uforholdsmessig stor ekstrakostnad i forhold til de vinduene som er levert.»

Vi mener at styret ikke kan avvise dette med en slik begrunnelse. Vinduer som kan åpnes separat er lovet overfor beboerne, vinduene som er levert er ikke i overenstemmelse med TEK 10, tillatelsen gitt fra Plan- og bygningsetaten og krav fra Byantikvaren. Det legges derfor fram sak for generalforsamlingen.

Borettslaget er tiltakshaver, og DSV er ansvarlig søker for tiltaket og at dette er utført i overenstemmelse med kravene i Plan- og bygningsloven. Ut fra sakspapirene framkommer det at tiltaket skal gjennomføres etter TEK 10. § 31-2 (og 31-1) regulerer krav til tiltak på eksisterende byggverk. I henhold til § 31-2 første ledd, skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det betyr at ved tiltak på eksisterende byggverk, gjelder i utgangspunktet de samme kravene som for nye tiltak. Det er i vedtaket ikke gitt noen unntak fra denne bestemmelsen.

På samme måte som borettslaget har fulgt opp kravene til brannsikring for de nye vinduene som har ført til en stor ulempe for mange beboere, er andre vinduer valgt ut fra dagens krav til miljø og energi, sikkerhet og universell utforming, noe som Plan- og bygningsetaten framhever i sin vurdering av søknaden: " De nye vinduene vil ha bedre

bruksegenskaper og de skal være enklere og sikrere å vedlikeholde. Dette gjelder for de 157 boenhetene i borettslaget. "

Utforming:

Før jul ble det i Torshovgata/Omsens gate installert nye balkongdører hvor vindusfeltet over ikke kunne åpnes. Vi ble beroliget av styreleder Arnt Massø sin klare presisering på facebook: "Vindusfelt over balkongdørene er ikke i henhold til tilbudsbeskrivelsen, der det er angitt at felt over dører skal være 2- og 3-rams, topphengslet. DVS skal ta tak i dette med en gang." Vinduet som nå er levert kan riktignok åpnes, men er 1-rams hvor kun det ytre glasset er delt med en smal "pyntesprosse", tilsvarende den horisontale sprossen i de andre vinduene. Det er en helt annen type enn det som er angitt i søknaden til Plan – og bygningsetaten. Dette er også en lite estetisk gjennomtenkt løsning jamfør de strenge kravene fra Byantikvaren, og fra gaten framstår den smale sprossen som uryddig sammenlignet med de øvrige vinduene som står i stil med nabogårdene.

I søknaden og vurderingen legges det stor vekt på at de nye vinduene skal bidra til en tilbakeføring slik vinduene var opprinnelig. Mens de øvrige vinduene i stor grad gjør det, er vinduene over balkongdørene et skritt i feil retning, da vinduene som er skiftet ut var mer like originalen enn de nye som nå er satt inn. De synes underlig at en har endt opp med en slik løsning når en har hatt arkitektbistand i dette arbeidet. Opprinnelig var disse vinduene også sidehengslet som de andre, og det er uforståelig at en enkel topphengslet løsning er valgt når en har installert dette i en rekke andre gårder på Torshov. Vi stiller oss svært tvilende om denne løsningen blir akseptert av byantikvaren. Byantikvaren har i sin uttalelse i saken vært klar på at de få originale vinduene skal beholdes noe som også er fulgt opp. For de øvrige vinduene ønsker de kopier som er mest mulig *lik* de originale, og er positive til dette tiltaket. De tar imidlertid ikke konkret stilling til de enkelte vinduene ut fra skissene som er oversendt, men legger ved føringene som er gitt for gode kopier. Det er helt klart at vinduene som er installert over balkongdørene bryter med minst tre av disse.

Funksjon:

Det legges også vekt på at «de nye vinduene vil ha bedre bruksegenskaper, og de skal være enklere og sikrere å vedlikeholde. Dette gjelder for de 157 boenhetene i borettslaget.»

Et slikt langt vindu på 1 meter og 40/80 centimeter høyt oppe på veggen er ikke en god løsning. Hovedproblem er at det er svært vanskelig å åpne og lukke. Vinduet er stort og tungt, og kun med en enkel haspe til hjelp, er det ikke lett å trekke vinduet inn slik at det kan lukkes. I tillegg må en klarte opp på en stol for så å flytte den til neste haspe. Mange vil rett og slett ha store problemer med å få dette til, og en utsetter seg for fare for fall. Haspene er av helt vanlig type lik «skyteskårwinduene». og ikke demisjonert til et så stort og tungt vindu. Etter kun få dagers bruk begynte den ene haspen å gi etter og faller ut av posisjonen den skal så i. Også andre viser tegn på svikt etter kort tids bruk. Et slikt vindu må ha installert håndtak med godt grep for å være funksjonelt og i tråd med universell utforming som de gamle vinduene hadde og de nye kjellervinduene eksempelvis. Det er også angitt i dokumentasjonen som ble sendt til Plan- og byggingstaten at det skal være vridere.

Arkitekten henviser til at renhold og vask av vinduer må foregå uten fare med henvisning til TEK 10, og at en derfor har valgt en løsning hvor vinduene kan snus for renhold innenfra. Dette var også mulig med de gamle vinduene og er en god løsning, og det er

oppsiktsvekkende at en slik løsning ikke er valgt for vinduene over balkongdørene. En kan selvfølgelig foreta renhold fra brannbalkongen, men denne har kun en bredde på 85 cm og rekkverket er også 85 cm, mens dagens minste krav sier 100 cm, og for høyder over 10 meter 120 cm. Ved vask og vedlikehold må en stå på en stol eller gardintrapp noe som i realiteten betyr at en ikke har rekkverk til sikring. Det er da stor livsfare ved å ramle ned på gaten og må være klart i strid med TEK 10. Det står i stor kontrast til søknaden hvor det heter: «Samtidig ønsker borettslaget nye vinduer med bedre bruksegenskaper, enklere og sikrere vedlikehold, blant annet ved vask av vinduer, sikring mot uønsket åpning og fare for fall.»

I leiligheten i Per Kvibergs gate har vi fått installert to stykk balkongdører/vinduer som har dårligere bruksegenskaper enn de gamle, og ett vindu som har bedre. Dette står i sterk kontrast til søknaden. De er levert uten lufteventiler, men det er lovet at dette skal gjøre i ettertid. Disse små enkle lufteventilene er en liten forbedring fra tidligere, men dekker ikke kravene som stilles til inneklime og ventilasjon i dag. Vi har nå fått denne svært mangelfulle løsningen i ett soverom og på kjøkkenet hvor det begge steder er helt nødvendig å ha god utlufting daglig. At det skal være lufteslisser i nye vinduer er en selvfølge i bygninger uten ventilasjonsanlegg eller ventiler i veggene. Vi har en datter med alvorlig astma og er avhengige av å kunne åpne vinduer i alle rom. Å åpne døren er heller ikke noe alternativ da denne ikke kan låses i noen stilling. Den må enten være lukket eller stå helt åpen med fare for skader ved å bli slått mot rekkverket ved vind og for fukt. Vi må også påpeke at de andre vinduene både har lufteventiler og stor valgfrihet i forhold til hvordan vinduene kan åpnes.

Vi er ellers fornøyd med vinduer og gjennomføringen av prosjektet helt etter tidsplanen. Dette er heller ikke noen kritikk rettet mot styret, men vi mener ansvaret ligger hos arkitekt, rådgiver og DVS som ansvarlige faginstanser er satt til å sikre at disse forholdene skal bli ivaretatt. Når leveransen ikke svarer på det som er beskrevet i søknaden til Plan- og bygningsetaten må de være ansvarlig for dette uten at det skal påføre borettslaget ekstra kostnader.

Ole Henrik Brekke – Torshovgata 10 A

Hermund Urstad – Per Kvibergs gate 2

Styrets kommentar:

Styret har forståelse for forslaget til Brekke og Urstad, og ønsker å gjøre rede før dette nærmere på generalforsamlingen. Nedenfor gir vi en redegjørelse for hvorfor styret etter en samlet vurdering ikke velger å støtte forslaget.

Det har vært en rekke små og store endringer underveis om en sammenligner det opprinnelige tilbudsdokumentet og det endelige resultatet for de drøyt 750 vinduene som er skiftet. Dette er også helt normalt.

I alle disse tilfellene baserer vi oss på Opaks vurderinger og innstilling til styret som forklarer fordeler og ulemper med de alternativene vi står ovenfor. Eksempelvis sto det i tilbudsdokumentet

at vi ønsket topphengslet og utadslående kjellervinduer. Vi ble imidlertid anbefalt å endre til bunnhengslede og innadslående, etter råd leverandør (primært pga enklere lufting om vinteren og redusert fare for at skadedyr kommer inn), noe både Opak og DVS stilte seg bak.

I desember ble vi klar over at vinduene over verandadørene som var levert ikke kunne åpnes. Dette ble en sak på byggemøtet 20. desember og i midten av januar ble vi informert om at vinduene ikke kunne endres til åpningsbare rammer delt i 2 eller 3, uten samtidig å bestille nye verandadører. Vi sto da overfor et vanskelig valg: Å utsette ferdigstilling til sommeren pga lang leveringstid av nye verandadører, eller få gjort om rammen som allerede var satt inn til ett åpningsbart felt, slik det er i dag. Opak forsikret oss om at vinduene uansett ville tilfredsstilte nødvendige lovverk, byantikvar, krav om lufting, levetid, sikkerhet o.l., og derfor ikke hindre ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten. På plussiden ville vinduene, slik de var levert, slippe inn mer lys, noe en av beboeren vi var på befaring hos trakk fram.

Vi forsto at de ville være mindre praktiske å åpne enn dersom det var hhv 2 eller 3 mindre vinduer. Etter en helhetsvurdering valgte vi imidlertid å godta løsningen som er i dag, basert på den informasjonen vi hadde fått fra Opak.

Det kan hende dette var et dårlig valg, og vi kan forstå frustrasjonen enkelte beboere har uttrykt. Når vi først har akseptert denne løsningen, er det imidlertid dessverre ikke mulig å kreve nye vinduer uten at det er en kostnad borettslaget må bære. Generalforsamlingen står fritt til å bestemme om de ønsker at dette skal gjøres i ettertid. I så fall vil det være en samlet kostnadsramme på 300-350.000 for de 23 dørene/vinduene dette gjelder. Det vil i tillegg måtte tegnes en ny kontrakt, og det vil være usikkert når DVS (eller andre) har kapasitet til å gjøre denne utskiftingen. Med leveringstiden til Bykle vil det iallfall ikke være realistisk at det er ferdig før et godt stykke ut på høsten, kanskje nærmere jul.

Vi vil samtidig benytte anledningen til å melde fra at kroker vil bli ettermontert for å gjøre det enklere å lufte med verandadørene samt på vindusfeltet over, samtidig med at lufteslisser ettermonteres i vinduene.

E) Forslag til generalforsamling 2018 om parkeringsbestemmelser

Forslagsstillere: Arnt Maasø og Gro Elin Hansen (andel 137), Finn Nordling (andel 118), Tonje Harborg Thorn og Ørjan Harborg Thorn (andel 130), Magnus Prestmo (andel 83), Ingrid Isabell Buide Gjermunds (andel andel 145).

Bakgrunn

Det er i dag 32 parkeringsplasser på deling i borettslaget fordelt på 155 enheter; altså plass til om lag 1 av 5 andeler. For noen tiår siden fungerte dette fint. Dels fordi ikke alle hadde bil. Dels fordi det ikke var så lang ventetid på p-plasser. Eksempelvis ventet to av beboerne som i dag har p-plass kun hhv 13 og 21 måneder før de fikk tildelt plassene på midten av 1990-tallet. Men fordi flere blir boende lenger i borettslaget, og beholder plassen så lenge man bor her, er parkeringsplasser i dag blitt et knapphetsgode. De siste 25 årene har det i gjennomsnitt blitt tildelt 1,4 p-plasser per år. Dersom det er en tilsvarende lav utskiftingsgrad de neste årene som de siste 25 årene, vil det ta om lag 28 år før alle som i dag står på venteliste får plass. Det betyr samtidig at det så å si er umulig for nye beboere å få plass.

Det er ingen andre fellesgoder som er så skjevt fordelt i borettslaget. Dersom eksempelvis kun 1 av 5 beboere fikk tilgang til lekeplassen eller fellesvaskeriet, ville det fremstå urimelig. Vi mener tiden er overmoden for å endre dette ved å innføre en rullerende ordning, slik mange andre borettslag har. En rullerende ordning har tre hovedgevinster. Det vil:

- bli en mer rettferdig fordeling av gårdens fellesgoder mellom beboere
- bli enklere å oppgradere til ladestasjoner for elbiler i gården (som vi må forvente blir vanligere) når flere p-plasser fristilles hvert år¹
- kunne øke verdien av leiligheter som selges, når det er realistisk for nye beboere å få p-plass etter noen år

Konkret foreslår vi følgende nye ordning:

- Fra 1. januar 2019 innføres en rullerende ordning der de 16 andelshaverne som har hatt p-plass lengst mister disse og må stille seg på ventelisten for å få ny plass. Samtidig tildeles de 16 øverste på *ventelisten* plass.²
- Den samme rulleringen skjer årlig. Dette betyr at alle nye som får parkeringsplass får denne for to år, før man igjen må stille seg på liste og vente på tur.
- Nyinnflyttede andelseiere må vente 2 år før de kan stille seg på venteliste, slik at vi ikke prioriterer beboere som kun er på kort 'gjennomreise' i gården.
- Samtidig med innføring av rullerende ordning, går en over fra venteliste kun regnet ut fra *ansiennitet*, til *søknadstidspunkt*. Dette for at ikke de som har p-plass i dag og lengst ansiennitet bare kommer rett inn på ny plass. Fordi *søknadstidspunkt* ikke har hatt

¹ En kan søke både Obos og kommunen om tilskudd til ladestasjoner. Se også nye retningslinjer for borettslag i <https://bori.no/2017/09/27/nye-regler-lading-elbil-borettslag-sameier/> og <https://www.nrk.no/mr/na-kan-du-krave-lading-av-elbilen-i-borettslag-1.13860711>

² Se lister over venteliste og eksisterende plasser: <http://www.torshovkvartal7.no/venteliste-parkering/>

betydning frem til nå, vil en i overgangen til et nytt system ha *loddtrekning* mellom alle som står på venteliste innen 1. november 2018 for å bestemme plassering på listen.³

Dessuten: Når mange mister plassen samme dag hvert år – og disse dermed kan stille seg på venteliste igjen samtidig – vil den indre rangering som allerede eksisteres mellom disse videreføres ved søknad som skjer samme dag.

- Enkeltplasser som blir ledige pga fraflytting o.l. fylles som før med den som står øverst på ventelisten. Beboere som får plass som følge av tildeling 'midt i året', mister plassen når to år er gått og må da stille seg på venteliste.

Dersom ca. 75 andelshavere ønsker p-plass (dvs. antallet på venteliste de siste årene), vil hver beboer ha plass i to år, for deretter å vente tre år før en får ny plass. Dersom 90 andeler ønsker p-plass får en om lag 4 års ventetid før en på nytt får plass. Om noen år vil det antakelig være færre av beboerne som har privat bil, slik at ventetiden blir kortere. Uansett vil en rullerende ordning være dynamisk og rettferdig uansett hvor mange som ønsker plass. Det vil da være naturlig å droppe karantenetiden for nyinnflyttede beboere som ønsker å stå på venteliste.

Vedtaksforslag

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget innfører en ny, rullerende ordning for parkeringsplasser fra 1. januar 2019, slik at det blir en mer rettferdig adgang til borettslagets fellesarealer.

Styrets innstilling:

Styret har ingen anbefaling i denne saken, og overlater det til generalforsamlingen.

³ 1. november, fordi OBOS trenger tid til å utarbeide nye fakturaer som skal gjelde fra 1.1.19.

Orientering om borettslagets drift

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslagsservice ivaretar borettslagets vaktmesterfunksjonen.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles via hjemmeside.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Omsens gate 1B og Per Kvibergs gate 8 og skal brukes i henhold til gjeldene regler. Vaskekort og påfylling av disse gjøres hos styret hver 1. og 3. torsdag i måneden.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57325313. 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 på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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

I følge 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Torshov Kvartal VII Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Byttet rørstamme og soilrør i Torshovgata 10 A
2015	Drenering i Hegermannsgate
2014	Installasjon av felles brannvarslingsanlegg
2013	Rehabilitering tak i Hegermannsgt. 13 A
2010/11	Piperehabilitering Taktekking Varmekabler i renner
2009/10	Branntetting og utskifting av branndører og montering dørpumper
2004/05	Drenering og stanse setningskader Gjennomført nødvendige arbeider for å stanse setningsskader og Forbedre dreneringen rundt bygningene
2002/03	Fasadene ble rehabilitert 2000/01 Oppgangene ble pusset opp og malt
1988/89	Gårdene ble rehabilitert