



# Innkalling til generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo  
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo  
Telefon: 22 12 23 40  
E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN  
KV II B**

**generalforsamling 2023**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 27.04.2023, kl 18:00

Sted: Tårnrommet på Ragnas hage

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til [brl.styret@gmail.com](mailto:brl.styret@gmail.com) for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

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

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2023 i BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B torsdag 27.04.2023.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

ÖBF



# **Generalforsamling i BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B**

Torsdag 27.04.2023 18:00

Tårnrommet på Ragnas hage

## **1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2023 i BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

**1.3 Opptak navnefortegnelse**

**1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)**

## **2. Årsmelding 2022**

## **3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023**

**3.1 Årsregnskapet for 2022**

**3.2 Disponering av årets resultat**

**3.3 Revisjonsberetning**

**3.4 Orientering om budsjett for 2023**

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

**Forslag til vedtak:** Det er forslått å honorere styret med kr 300 000,-.

## **4. Forslag**

**4.1 Nytt låssystem**

Forslag fra styret.

Utredning og forslag til vedtak ligger som vedlegg i innkallingen.

**4.2 Søknad om kjøp av fellesareal til å sette opp bod**

Forslag fra Marthe Sværen og Magne Throndsen, Brettevilles gate 31 A, H0102.

Utredning og forslag til vedtak ligger som vedlegg i innkallingen.

**4.3 Opprettelse av bakgårdskomiteé**

Forslag fra Cathrine Egeland, Hans Nielsen Hauges gate 40 og Hanne Monrad Vaage, Kyrre Grepps gate 12.

Utredning og forslag til vedtak ligger som vedlegg i innkallingen.

#### **4.4 Fjerning av lekeapparater i bakgården utenfor Hans Nielsen Hauges gate 40**

Forslag fra Cathrine Egeland og Jon Li, Hans Nielsen Hauges gate 40, 1. etasje, til høyre.

Utredning og forslag til vedtak ligger som vedlegg i innkallingen.

#### **4.5 Disponering av det gamle vaskerommet og en bod i kjelleren i Knud Graahs gate 1**

Forslag fra Søylegården nanobryggeri.

Utredning og forslag til vedtak ligger som vedlegg i innkallingen.

#### **4.6 Etablering av trinn og ledere på taket**

Forslag fra styret.

Utredning og forslag til vedtak ligger som vedlegg i innkallingen.

### **5. Valg av tillitsvalgte**

#### **5.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder for siste periode: Gunn Heggelund

#### **5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode:

Maria Sundby

Ole Elvebakk

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Kristian Jacobsen

Niklas Brajic

#### **5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Odd Martin Staahl

Marianne Werrum

Rune Dybdalen

Oda Lassen Urdahl

#### **5.4 Valg av valgkomité**

Medlemmer av valgkomité som har fullført sin periode:

Lasse Nederhoed

Ola Høyer

## **6. Opplesning og godkjenning av protokoll**

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 07.04.2023

Styret i BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B

Styreleder, Gunn Heggelund  
Styremedlem, Ole Elvebakk  
Styremedlem, Niklas Peter Brajic  
Styremedlem, Kristian Breivik Jacobsen  
Styremedlem, Maria Sundby  
1. varamedlem, Marianne Werrum  
2. varamedlem, Rune Dypdalen  
3. varamedlem, Oda Lassen-Urdahl  
4. varamedlem, Odd Martin Staal

# ÅRSMELDING

## 2022





# Årsmelding 2022 for BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunn Heggelund  
Styremedlem, Ole Elvebakk  
Styremedlem, Niklas Peter Brajic  
Styremedlem, Kristian Breivik Jacobsen  
Styremedlem, Maria Sundby  
1. varamedlem, Marianne Werrum  
2. varamedlem, Rune Dypdalen  
3. varamedlem, Oda Lassen-Urdahl  
4. varamedlem, Odd Martin Staal

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på [brl.styret@gmail.com](mailto:brl.styret@gmail.com)

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B

BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 850200122. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 125 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Vaktmester- og renholdstjeneste

BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, rengjøring og løpende vedlikehold. Rengjøringen skjer hver uke i oppganger og annet fellesareal.

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale om levering av bredbånd fra NextGenTel, som betales via felleskostnadene.

Beboere som ønsker kabel-tv tjenester bestiller dette selv via RiksTV.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten,

det vil si styret i BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

## Forsikring

Eiendommen til BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81904583.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2022

Det ble i 2022 gjennomført overdragelse av 14 boenheter.

## Styrets arbeid i 2022

### **Styret**

Styret kan treffes på e-post: [brl.styret@gmail.com](mailto:brl.styret@gmail.com). Du finner øvrig kontaktinformasjon til de enkelte styremedlemmene på borettslagets hjemmeside: [www.soylegarden.no](http://www.soylegarden.no).

### **Nøkler/skilt**

Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles gjennom styret. Informasjon om dette og andre ting som skilt til ringeklokke og postkasse, finnes på borettslagets hjemmeside ([www.soylegarden.no](http://www.soylegarden.no)).

### **Bruksoverlating (utleie)**

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Styret behandler søknader om bruksoverlating på styremøter, som normalt finner sted på månedlig basis. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

### **Vaskeri**

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Knud Graahs gate 3. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Det ble kjøpt inn ny vaskemaskin i september 2021. På grunn av kostnaden med det elektroniske betalingssystemet valgte styret samtidig å fjerne kortautomaten og kun bruke Vipps. Dette er et tillitsbasert system, og vi har allerede merket oss at inntektene har blitt vesentlig redusert. Vi oppfordrer alle til å betale når de benytter vaskemaskin eller tørketrommel, slik at det er økonomisk forsvarlig å opprettholde dagens fellesvaskeri tilbud. Prisen er henholdsvis kr 20 for bruk av vaskemaskin og kr 20 for bruk av tørketrommel.

### **Brannsikringsutstyr**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å kontrollere utstyret.

Borettslaget er ansvarlig innen fellesområder. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret. Pulverapparater i leilighetene ble skiftet i 2021, og alle leiligheter som går over 2 etasjer fikk levert ekstra app. Borettslaget har et felles brannvarslingsanlegg produsert av Elotec og en 5-årig serviceavtale med Elotec (til august 2024). Avtalen dekker gratis brukerstøtte per telefon: 72 42 49 60. Om utbedring blir nødvendig, avtales dette nærmere med styret.

### **Fellesareal**

Andelseiere gjøres oppmerksomme på å holde fellesarealer og trappeoppganger ryddige grunnet brannsikkerhet.

### **Rehabilitering/større vedlikehold**

En oversikt over vedlikehold som er utført i borettslaget de siste årene, finnes på borettslagets hjemmeside: <https://soylegarden.wordpress.com/rehabilitering/utfort-rehabilitering/>.

For oversikt over planlagte vedlikeholdstiltak se «Vedlikeholdsplan –gjennomførte og planlagte vedlikeholdstiltak».

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

### **HMS - internkontroll**

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i borettslaget, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

### **Skadedyr**

Oslo Veggdyrkontroll setter ut bokser til skadedyr som sjekkes årlig. Det rapporteres om middels aktivitet og ingen store problemer med skadedyr.

### **Feiing/Piper**

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn 12-14 august 2020. Det ble meldt om enkelte feil på fyringsanlegg. Borettslaget gjennomførte piperehabilitering i 2012. OBF tekniske AS var prosjektansvarlig for prosjektet og Oslo Murmesterbedrift utførte arbeidene med å etablere stålrørspiper i samtlige pipeløp. Tilsynet i august 2020 ga avvik på enkelte av stålrørspiper da disse ifølge OBRE mangler sentreringsklemmer. Borettslaget er bedt om dokumentasjon på at denne feilen blir rettet og styret har engasjert Feiermester Kjell Solbakken til å utbedre feil og mangler ved pipeløpene. Ved ny gjennomgang av pipeløpene i 2021 ble det funnet ytterligere feil og mangler og borettslaget fikk utsatt frist av OBRE til

30. august 2022 med utbedringen i forhold til dette. Feiermester Kjell Solbakken la ned sin virksomhet 30. januar 2023 og borettslaget har nå engasjert Feie- og tilsynstjenester AS som utbedrer de siste avvikene fra OBRE. Styret håper at dette skal være på plass innen utgangen av mai måned.

Det har vist seg at det ikke er helt uproblematisk å få tilgang til alle feieluker og problemet har økt etter utbygging av loftene. Dette vil medføre behov for montering av trinn og ledere på taket. Styret har innhentet pristilbud for denne jobben og egen sak vil bli fremmet ifm. vårens generalforsamling.

### **Styrets arbeid**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og behandlet ca 100 styresaker. I tillegg til fortløpende henvendelser fra beboere og eksterne.

### **Parkering**

Borettslaget leier ut seks parkeringsplasser. To i Knud Graahs gate og fire i Kyrre Grepps gate. Utleie (3-årige avtaler) er basert på ansiennitet med en karanteneperiode på tre år. Om en beboer får en plass i Knud Graahs gate og ønsker å bytte til Kyrre Greppsgate, så snart det blir en plass ledig der, er dette tillatt. Det er også etablert mulighet for parkering av motorsykler/moped. Det har vært vanskeligere å få leid ut parkeringsplasser etter at det ble innført beboerparkering i bydelen.

### **Oppussing av oppganger**

Prosjektet er nå endelig avsluttet – hurra!

### **Søppelbrønner**

Det er utfordringer knyttet til søppelbrønnene og særlig med papirbrønnene da utformingen av disse (kanter og hindre på innsiden) gjør at papiret lett setter seg fast og ikke faller helt ned). Det er viktig at alle tar ansvar for å rive opp større pappbiter slik at papiret ikke så lett setter seg fast. Det har også vært problemer med at restavfall har blitt sittende fast og da hjelper det ikke å presse på med mere avfall. Borettslaget har de siste årene hatt store kostnader ifm. reparasjon av disse. Styret sendte inn en klage til Oslo kommune, som har medført at vi har fått tilbake kr 152 146 via Oslo forsikring. Vi er også i dialog med dem for dekning av ytterligere kostnader. Hittil ligger det an til at vi får dekket kostnader for ca 130 000 for 2023.

### **Bakgården**

Styret er veldig fornøyd med gjennomføringen og dugnadsinnsatsen som ble lagt ned i forbindelse med etablering av leke- og klatrestativer. Nytt sykkelstativ har også kommet på plass, og vi synes det har blitt riktig så fint.

Siste del av prosjektet som for bakgården som bl.a. inkluderer Pergola/pizzaovn er nå foreløpig utsatt pga. kommende vedlikeholdskostnader og siste tiders høye økning av driftskostnader. Styret vil sjekke muligheter for søknad av grønne midler eller lignende.

### **Boder**

Styret ble informert av en jurist i OBF at det var feil i våre vedtekter angående salg av fellesareal til boder. Etter råd fra OBF startet styret en kartlegging av bodareal i gården vår. Dette for å få en oversikt over hvor mye bodareal hver enkelt andelseier har, men også for å kartlegge hva som gjenstår av fellesareal med tanke på fremtidige utbygginger. Fordelingen av boder har vært uoversiktlig gjennom mange år. Antall kvadratmeter bod hver andelseier har bruksrett til er veldig varierende. Ca. 99,9 % av andelseierne er så langt kartlagt, men det gjenstår noe arbeid med å lage en fullstendig oversikt. Det vil også bli utarbeidet en liste som viser fordelingen som skal følge vedtektene. Alle boder vil bli riktig merket med andelsnr/leil.nr.

### **Dugnad**

Det ble våren og høsten 2022 gjennomført dugnad. Litt skuffende oppmøte. Styret oppfordrer alle til å delta. Hvis man ikke kan delta, er det viktig at man bidrar med en gave til lotteriet. Det ble bestilt tre containere til hver dugnad.

### **Sosiale arrangementer**

Styret setter pris på og ønsker å støtte opp om initiativ fra beboere som er til glede for mange i bakgården. De senere årene har det vært færre både selvstendige initiativ fra beboermassen, samt villighet til å bidra i ulike komiteer før slike arrangementer. Styret har derfor tidvis tatt ansvar for flere av disse, som 17. mai feiringer, julegrantenning og sommerfest, blir gjennomført.

Styret understreker imidlertid at dette ikke er en av kjerneoppgavene til styret, og håper beboerne vil melde både initiativ og ev. mulighet til å delta i forberedende arbeid med slike prosjekter.

Fjorårets festkomité arrangerte sommerfest og julegrantenning. Styret setter stor pris på engasjementet, som applauderes og medfører en levende bygård.

### **Sommer-/høstfest**

Bakgårdsfest ble arrangert 27. august 2022. Styret bidro med grillmat og litt vin, mikrobryggeriet åpnet kranene med mye godt, og ellers bidro alle med det de trengte av tilbehør, drikke og godt humør. Halloween ble arrangert 31. oktober av engasjerte foreldre.

### **Julegrantenning**

1.søndag i advent ble det tradisjon tro arrangert julegrantenning i Søylegården.

### **Borettslaget utfordringer**

Økonomi

OPAK viser til i sin tilstandsrapport at bygningsmessig fremstår gården i generelt tilfredsstillende stand, men at det i løpet av kommende 10-års perioden vil bli behov for vedlikehold som knytter seg til tak, piper, fasader og rør for å beholde dagens gode standard. Styret har gjennom de siste årene innhentet ulike tilstandsrapporter som tilsier at vi må fikse piper, muligens en del av taket samt utskifting av soilrør og bunnledninger.

På bakgrunn av siste tiders økte driftskostnader (KPI, kommunale avgifter, strøm, festeavgift m.m.) er det behov for å stramme inn livreima. Styret vil fortsatt prioritere etappevis utskifting av soilrør samt kle inn pipene på taket.

### **VVS - anlegg**

Borettslagets styre besluttet i 2012 å finansiere en løpende utskifting av vann- og soilrør frem til 2017. Dette med tanke på å holde gårdens forsikringspremie nede, samt å redusere sjanser for skader i og på gården vår. Det har vært søkt om treårig tiltak hos PBE i 2012 og 2018. Styret har bedt

Rørlegger Sentralen søke PBE om en ny 3-årig periode. Man er fremdeles ikke i mål i forhold med utskifting av vann og soilrør. Styret holder utskiftingen under oppsyn sammen med Rørlegger Sentralen og vil fortløpende kartlegge hvem som har skiftet soilrør for å få oversikt. Kostnadene ved soilrørskifte har i løpet av 2022 økt grunnet prisjusteringer hos grossistene som leverer soilrør. Så langt har borettslaget finansiert dette arbeidet uten å ta opp ekstra lån.

### **Administrative arbeidsoppgaver**

Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, forsikringssaker, løpende vedlikehold, justering av felleskostnader og ulike saker med beboere.

## **Kostnadsutvikling 2023**

Generelt:

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -1 923 383, og endringer i disponible midler på kr -2 246 656.

07.04.2023

Godkjent elektronisk av styret i BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP 2022



## Årsregnskap 2022 - Resultat

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	5 065 195	4 851 584	5 051 681	5 432 589
<b>Sum</b>		<b>5 065 195</b>	<b>4 851 584</b>	<b>5 051 681</b>	<b>5 432 589</b>
Ekstraordinære inntekter		353 646	-5 432	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>353 646</b>	<b>-5 432</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum</b>		<b>5 418 840</b>	<b>4 846 152</b>	<b>5 051 681</b>	<b>5 432 589</b>
Forretningsførsel og revisjon	2	255 767	237 942	260 520	265 500
Lønn og honorarer	3	296 665	245 315	296 660	336 660
Vedlikehold	4	1 809 961	1 221 609	2 842 000	3 212 000
Eksterne tjenester	5	564 747	472 665	477 520	547 000
Kabel-tv og bredbånd		229 023	235 399	235 942	221 000
Forsikring		701 762	665 569	758 925	771 100
Kommunale avgifter		1 048 312	1 005 343	1 041 535	1 180 000
Festeavgifter		233 161	178 186	226 080	240 000
Brensel og strøm		119 075	89 952	110 000	120 000
Drift maskiner	6	379	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	254 199	268 173	236 250	229 250
Tap på krav		0	5 058	0	0
<b>Sum</b>		<b>5 513 050</b>	<b>4 625 212</b>	<b>6 485 433</b>	<b>7 122 510</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-94 210</b>	<b>220 940</b>	<b>-1 433 752</b>	<b>-1 689 921</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Aksjeutbytte fra OBF	2	194 973	185 995	0	0
Renteinntekter	8	16 372	3 029	13 500	6 000
Rentekostnad	9	213 330	145 411	142 042	239 462
Andre finansposter	10	66 977	64 011	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>64 992</b>	<b>107 624</b>	<b>-128 542</b>	<b>-233 462</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>11</b>	<b>-29 219</b>	<b>328 564</b>	<b>-1 562 294</b>	<b>-1 923 383</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-330 697	-352 701	-357 923	-323 273
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>11</b>	<b>-359 916</b>	<b>-24 137</b>	<b>-1 920 217</b>	<b>-2 246 656</b>



## Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	533 916	533 916
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Andel i sameie		100	100
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>536 616</b>	<b>536 616</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		52 505	62 146
Til gode av forretningsfører		400	3 200
Forskuddsbetalte kostnader	14	682 430	565 214
Andre fordringer		49	635
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		394 230	220 184
Innestående på særvilkår		700 841	1 099 100
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 830 454</b>	<b>1 950 479</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 367 070</b>	<b>2 487 095</b>

## Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		33 900	33 900
Annen egenkapital 1.1		-4 785 749	-5 114 312
Årets resultat	11	-29 219	328 564
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>-4 781 067</b>	<b>-4 751 849</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	6 661 090	6 991 787
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 661 090</b>	<b>6 991 787</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 233	8 283
Gjeld til forvaltningsklient		0	4 376
Leverandørgjeld		386 791	256 025
Skyldig off. myndigheter		5 881	11 422
Påløpne renter		8 925	4 621
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		8 505	9 740
Annen kortsiktig gjeld		61 712	-47 311
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>487 047</b>	<b>247 156</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 148 137</b>	<b>7 238 943</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 367 070</b>	<b>2 487 095</b>

Oslo 31.12.22

Styret i BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gunn Heggelund  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Ole Elvebakk  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristian Breivik Jacobsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Maria Sundby  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Niklas Peter Brajic  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	4 278 276	4 077 480	4 278 194	4 594 812
3607 Renter og avdrag	500 088	497 028	496 945	562 735
3625 Inntekt bredbånd	236 160	228 780	235 942	235 942
3645 Inntekter parkeringsplasser	38 933	41 600	33 600	33 600
3690 Andre inntekter	6 020	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	5 718	6 696	7 000	5 500
<b>Sum</b>	<b>5 065 195</b>	<b>4 851 584</b>	<b>5 051 681</b>	<b>5 432 589</b>

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	18 125	0	12 500	12 500
Forretningsførerhonorar	231 012	231 012	241 020	246 000
Aksjeutbytte fra OBF	-194 973	-185 995	0	0
Annen regnskapsførsel	6 630	6 930	7 000	7 000
<b>Sum</b>	<b>60 794</b>	<b>51 947</b>	<b>260 520</b>	<b>265 500</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

**Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	260 004	215 000	260 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	36 661	30 315	36 660	36 660
<b>Sum</b>	<b>296 665</b>	<b>245 315</b>	<b>296 660</b>	<b>336 660</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022. Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

**Note 4 - Vedlikehold**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6600 Vedlikehold piper	149 256	125 471	850 000	2 000 000
6602 Vedlikehold tak	0	4 662	100 000	0
6604 Vedlikehold vinduer	27 713	0	30 000	20 000
6605 Vedlikehold dører	4 156	0	20 000	0
6606 Vedlikehold oppganger	0	-193 412	580 000	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	375 850	765 309	500 000	400 000
6608 Vedlikehold el-anlegg	7 106	9 960	50 000	10 000
6609 Vedlikehold belysning	5 429	0	0	15 000
6611 Vedlikehold porttelefon	0	0	50 000	0
6612 Vedlikehold port/portrom	4 750	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	452 564	193 413	50 000	100 000
6616 Vedlikehold fellesareal	4 341	0	20 000	0
6617 Vedlikehold uteområder	506 967	61 480	500 000	200 000
6618 Andre vedlikeholdskostnader	74 702	44 103	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	0	4 251	0	0
6621 Vedlikehold leilighet	0	43 475	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	0	129	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	20 000	18 000	18 000	20 000
6632 Brannsikring	38 231	27 231	30 000	10 000
6635 Vedlikehold søppelanlegg	61 073	0	0	30 000
6636 Vedlikehold låssystem	2 100	6 898	10 000	400 000
6641 Kontroll skadedyr	7 464	16 098	14 000	7 000
6650 Annet vedlikehold	54 550	94 541	20 000	0
6675 Rehabilitering vinduer	8 244	0	0	0
6677 Vedlikehold brannsikring	5 465	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 809 961</b>	<b>1 221 609</b>	<b>2 842 000</b>	<b>3 212 000</b>

**Note 5 - Eksterne tjenester**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	0	4 940	5 000	5 000
6720 Juridisk rådgivning	12 501	13 500	20 000	5 000
6730 Teknisk rådgivning	63 158	0	30 000	15 000
6733 Andre honorarer	3 794	0	0	0
6760 Vaktmestertjenester	144 641	272 951	292 520	197 000
6761 Renholdstjenester	199 101	67 867	50 000	205 000
6762 Snørydding, salt og sand	42 438	23 573	25 000	25 000
6763 Ekstra renovasjon	99 115	89 835	55 000	95 000
<b>Sum</b>	<b>564 747</b>	<b>472 665</b>	<b>477 520</b>	<b>547 000</b>

**Note 6 - Drift maskiner**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6400 Leie maskiner	379	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 7 - Andre driftsutgifter**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500 Verktøy og redskaper	15 226	0	0	5 000
6530 Innkjøp til vaskeri	0	10 727	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	0	22 000	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	39 400	41 200	42 000	42 000
6825 Kopiering	5 956	3 984	0	0
6910 Kostnader Internett	2 120	360	0	2 000
6940 Porto	4 895	7 001	10 000	6 000
7430 Gaver - ikke fradrag	0	379	0	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	50 750	50 000	31 250	31 250
7720 Møtekostnader	3 090	3 439	7 000	7 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	8 024	9 964	10 000	10 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	5 440	5 780	6 000	6 000
7773 Gebyrer og garantier	1 000	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	44 784	19 105	20 000	30 000
7790 Andre driftskostnader	4 708	47	88 000	10 000
7791 Nøkler, låser og skilt	7 343	21 461	0	5 000
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	10 398	0	5 000
7793 Malerverer	2 878	0	0	5 000
7794 Drift brannvarslingsanlegg	58 585	81 677	0	65 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	0	2 653	0	0
<b>Sum</b>	<b>254 199</b>	<b>268 173</b>	<b>236 250</b>	<b>229 250</b>

### Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	4 219	30	7 500	2 000
8053 Renter plasseringskonto 1503.34.44424	6 341	1 724	5 000	1 000
8080 Renteinntekt felleskostnader	5 811	1 274	1 000	3 000
<b>Sum</b>	<b>16 372</b>	<b>3 029</b>	<b>13 500</b>	<b>6 000</b>

### Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8142 Lånenr 9492.70.16359	113 413	76 943	80 196	129 510
8143 Lånenr 9492.70.16367	98 372	68 468	61 846	109 952
8159 Andre rentekostnader	1 545	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>213 330</b>	<b>145 411</b>	<b>142 042</b>	<b>239 462</b>

### Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Utbytte forsikring	66 977	64 011	0	0
<b>Sum</b>	<b>66 977</b>	<b>64 011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 11 - Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>1 703 323</b>	<b>1 727 460</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-29 219	328 564
Avdrag langsiktig lån	-330 697	-352 701
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-359 916</b>	<b>-24 137</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 343 407</b>	<b>1 703 323</b>

### Note 12 - Bygninger

Bygningene er oppført i 1926. Vi har ikke opplysninger om opprinnelig anskaffelseskost, men nåværende bokført verdi er kr 533.916. Bygningene avskrives ikke da utført vedlikehold anses tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes verdi.

### Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1311 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
<b>Sum</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstateret.

#### Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	34 472	50 261
1742 Forskuddsbetalt forsikring	647 958	514 953
<b>Sum</b>	<b>682 430</b>	<b>565 214</b>

#### Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

## Note 16 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	<b>94927016367</b>	<b>94927016359</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2012
Rentesats:	4.44 %	4.44 %
Beregnet innfridd:	21.12.2035	21.10.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 950 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 269 705	3 731 822
Avdrag i perioden:	191 361	140 571
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 078 344</b>	<b>3 591 251</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 105 722	2 920 453

## Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927016359	1	68 610	68 610
	1	56 149	56 149
	1	54 136	54 136
	1	52 427	52 427
	1	51 868	51 868
	1	50 343	50 343
	1	49 760	49 760
	1	49 412	49 412
	1	49 400	49 400
	1	48 243	48 243
	1	48 117	48 117
	1	47 395	47 395
	1	47 101	47 101
	1	46 389	46 389
	1	45 512	45 512
	1	45 091	45 091
	1	44 983	44 983
	1	42 595	42 595
	1	42 364	42 364
	1	42 173	42 173
	1	41 645	41 645
	1	41 417	41 417
	1	41 405	41 405
	1	40 606	40 606
	1	40 328	40 328
	1	40 127	40 127
	1	40 099	40 099
	1	40 086	40 086
	1	40 014	40 014
	1	39 135	39 135
	1	37 795	37 795
	1	36 397	36 397
	1	35 484	35 484
	1	35 200	35 200



Lån

	1	35 159	35 159
	1	33 945	33 945
	1	33 546	33 546
	1	31 629	31 629
	1	31 597	31 597
	1	30 575	30 575
	1	29 488	29 488
	1	28 610	28 610
	1	28 498	28 498
	1	27 811	27 811
	1	27 492	27 492
	1	26 501	26 501
	1	26 045	26 045
	2	25 655	51 310
	1	25 159	25 159
	2	25 095	50 190
	1	24 816	24 816
	1	24 648	24 648
	15	24 265	363 975
	1	24 249	24 249
	1	24 169	24 169
	1	23 967	23 967
	7	23 865	167 055
	9	23 530	211 770
	1	23 466	23 466
	4	23 386	93 544
	1	22 939	22 939
	1	22 572	22 572
	1	21 501	21 501
	3	19 568	58 704
	2	19 345	38 690
	6	19 249	115 494
	4	19 169	76 676
	3	18 674	56 022
	7	18 482	129 374
	1	18 258	18 258
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927016367	1	58 811	58 811
	1	48 130	48 130
	1	46 405	46 405
	1	44 940	44 940
	1	44 460	44 460
	1	43 153	43 153
	1	42 653	42 653
	1	42 355	42 355
	1	42 345	42 345
	1	41 353	41 353
	1	41 245	41 245
	1	40 626	40 626
	1	40 374	40 374
	1	39 764	39 764
	1	39 012	39 012

Lån

1	38 651	38 651
1	38 559	38 559
1	36 512	36 512
1	36 313	36 313
1	36 150	36 150
1	35 697	35 697
1	35 502	35 502
1	35 492	35 492
1	34 807	34 807
1	34 568	34 568
1	34 396	34 396
1	34 372	34 372
1	34 361	34 361
1	34 299	34 299
1	33 546	33 546
1	32 397	32 397
1	31 199	31 199
1	30 416	30 416
1	30 173	30 173
1	30 138	30 138
1	29 097	29 097
1	28 755	28 755
1	27 112	27 112
1	27 084	27 084
1	26 208	26 208
1	25 277	25 277
1	24 524	24 524
1	24 428	24 428
1	23 839	23 839
1	23 565	23 565
1	22 716	22 716
1	22 325	22 325
2	21 991	43 982
1	21 566	21 566
2	21 511	43 022
1	21 272	21 272
1	21 128	21 128
15	20 799	311 985
1	20 786	20 786
1	20 717	20 717
1	20 544	20 544
7	20 457	143 199
9	20 169	181 521
1	20 115	20 115
4	20 046	80 184
1	19 663	19 663
1	19 348	19 348
1	18 430	18 430
3	16 774	50 322
2	16 582	33 164
6	16 500	99 000
4	16 431	65 724

---

**Lån**

3	16 007	48 021
7	15 842	110 894
1	15 651	15 651

**Kommentarer til lån**

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har bokført verdi på kr 533 915,-.

# Resultat og balanse med noter for BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

## **For BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B**

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Kristian Breivik Jacobsen (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Maria Sundby (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Ole Elvebakk (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Niklas Peter Brajic (sign.)	18.04.2023

## **BLÅBERG AS**



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF AUDITORS

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

## **Uavhengig revisors beretning**

### **Konklusjon**

Vi har revidert **Borettslaget Nordre Åsen KV II B** som viser et **underskudd på NOK 29 219**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 15 i årsregnskapet.

### **Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## **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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 19.april 2023  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# VEDLEGG



## Sak 5.1 Nytt låssystem

Forslag fra styret.

Låssystemet er bygården er gammelt, og er ikke lenger under patentbeskyttelse. Det betyr at nøkler i prinsippet kan kopieres fritt. Fra assa abloy sin nettside: **Etter 20 år er det mulig å kopiere systemnøkklene fritt. Da svekkes også sikkerheten for bygget som avlåses. Derfor må du skifte ut låssystemet på dette tidspunktet. Det er uansett på overtid, etter som levetiden for sikkerheten i et låssystem kortes ned i takt med antall nøkler på avveie.** Dette er tilfellet for våre låser. Det er også mye som tyder på at nøkler er på avveie. I fjor sommer var det innbrudd i boder i tre oppganger som er tilknyttet til kjeller der det er eller her vært vaskerier, der alle nøklene i gården passer til ytterdør og kjellerdør. Styret er derfor av den oppfatning at for å hindre flere tyverier og for den generelle trygghetsfølelsen til beboere bør bytte ut låsene.

Når man først skal bytte ut låsene i borettslaget mener styret at man bør gå for en mer moderne løsning med bedre kontroll over nøklene enn vi har i dag. Det er mulig å bytte ut kun sylindere med ny systemlås, men dette vil også være en ganske stor kostnad (ca. 200.000 kr), og styret mener man heller bør bruke litt mer penger på et moderne system. Vi mener også at man samtidig bør bytte låser i dører til kjellere, loft og barnevognskur, da det blir rotete med forskjellige nøkkelsystemer i gården.

Vi har vært i kontakt med leverandører av tre forskjellige låsesystemer som har vært på befaring i bygården. R. Bergersen har kommet med tilbud på låsesystemet Salto. Access låsspesialisten har kommet med tilbud på systemet ILOQ (en offline og en online versjon). Vi hadde også befaring med Arexa som har systemet Aptus, men de kom aldri med noe tilbud og svarte heller ikke på purring, og utgår derfor.

Vedlagt er en tabell som tar for seg fordeler og ulemper med de forskjellige systemene. Det er lagt til en pris for nøkler/brikker til hvert system, 240 stykker, dette er et estimat. (Styret sin plan er at alle husholdningsmedlemmer skal få en egen nøkkel/brikke (ikke leieboere), og at man eventuelt må bestille eventuelle reservenøkler selv.) Skjemaet er fargekodet der vi har lagt til grønn farge der vi mener et system har en bedre løsning enn de andre, rød for dårligere løsning, og gul for noe midt imellom. Uten farge betyr at systemene ansees jevnbyrdige.

### **Styret vil gjerne utpeke hva vi mener er de viktigste forskjellene mellom systemene:**

Sikkerhetsmessig mener vi ILOQ kommer best ut fordi det gir best kontroll. Ved ILOQ-systemet så settes det inn en ny sylinder (der nøkkel settes inn) som kun kan brukes med nøkler fra ILOQ. Ved bruk av Salto så har man fremdeles en vanlig mekanisk sylinder som man vil ha universalnøkler til. Vi må altså både bytte ut de mekaniske sylindrene våre i tillegg til å installere Salto systemet, og skulle vi miste en universalnøkkel, så har vi ingen mulighet til å gjøre noe med dette utover å bytte ut alle sylindrene på nytt. Ved bruk av ILOQ vil vi alltid ha mulighet til å slette mistede nøkler fra systemet. Sletting av nøkler foregår ved at informasjon blir spredd som «virus» mellom nøkler og låser. Man må altså programmere en ny nøkkel som etter å ha blitt brukt i en lås overfører informasjon om at en annen nøkkel er slettet, og denne informasjonen sprer seg så via andre nøkler til andre låser. Online-løsningen til ILOQ fungerer raskere, der alle ytterdører blir oppdatert samtidig over nettverk. Vi tenker likevel at en virusløsning sannsynligvis vil fungere godt nok, og er uansett mye bedre enn gammeldagse låser. Salto-systemet fungerer på tilsvarende vis med «virus» eller en online-løsning.



Når det gjelder løpende utgifter scorer i utgangspunktet Salto best, fordi R.Bergersen tilbyr gratis administrasjon av systemet. For ILOQ er løpende utgifter hhv. ca. 2000 kr/år (offline løsning) og 38500 kr/år (online løsning).

Data om nøkler og låser blir oppbevart på sikkert område for alle systemer, borettslaget vil måtte signere avtale rundt dette. For ILOQ så vil Access kun ha nummer på nøkkel og seksjonsnummer i sine registre, ikke navn. Hvis man bruker app (for online løsning) så vil det også oppbevares epost og telefonnummer (man godtar vilkår i app). Man kan velge selv hvor mye informasjon vi ønsker å lagre om bruk av låsene, og hvor lenge det skal lages. R. Bergersen har to adskilte systemer med navn og leilighetsnumre, og det er kun en person som har tilgang til hvert av systemene.

Man kan også velge å administrere systemene selv, men vi ser lite fordeler ved dette.

Et annet viktig moment (for noen?) er muligheten til å låse opp døren når man ikke er hjemme, og muligheten for å låse opp med kode. Det er kun ILOQ online som har denne funksjonaliteten. Spesielt kodelås, og muligheten for å tildele koder med eventuelt tidsbegrensning kan være praktisk med tanke på barn. For øyeblikket må man betale ca. 200 kr for å opprette/slette en kode til låsen. Det er mulig at oppdateringer i programvare vil gjøre dette mulig fra ILOQ sin app i framtiden.

Hvis man velger ILOQ-online løsningen vil også nøkkel kunne brukes som «brikke» ved at man da bare holder nøkkelen foran leseren i stedet for å putte den i låsen. Man har da også mulighet til å låse opp med mobilen når man er nært låsen, denne funksjonaliteten har også Salto.

En siste bemerkning er sikkerhet ved tanke på om låsen kan svikte. Salto-systemet er avhengig av strøm, og man risikerer derfor å ikke komme seg inn om det skulle være strømbrytning. Vi ser derfor at man er avhengig av backupbatteri, som er tatt med i prisoverslaget. Slik virker ILOQ å være mer sømløst, siden det ikke trenger strømforsyning for å fungere, da det genererer strøm fra bevegelsen av nøkkelen som blir stukket inn i sylindren.

Styret har vært i kontakt med Nordre Aasen kvadrat 1 som har fått installert ILOQ for et par år siden. Hovedbemerkningen de hadde mot systemet er at hvis man fører nøkkel for fort inn, vil den ikke registreres og således ikke åpne døren. Dette er også beskrevet i manualen til systemet. Styreleder sa at det stort sett var barn og eldre som kunne ha litt problemer med dette i begynnelsen. Det kan være lurt å informere om dette hvis man velger ILOQ. Ellers var de fornøyd med løsningen.

Styrets vurdering er at Salto-systemet kommer dårligst ut, det er dyrest og gir også dårligst sikkerhet, med tanke på at man fremdeles har vanlige sylindere i døren i tillegg til Salto-løsningen. Det er over dobbelt så dyrt som ILOQ offline, og hvis man vil ha mye av den samme funksjonaliteten som online-løsningen til ILOQ, så må man betale for online-løsning og egen kodelås, som gjør at prisen nærmer seg en million. Styrets anbefaling er at man går for en av ILOQ-løsningene. Det aller beste er online-løsningen, man får vurdere om fordelene ved dette er verdt den økte årlige kostnaden.

For å gi et bedre grunnlag for beboere å bedømme sin egen kostnad har vi oppgitt formel på hvor mye hver beboer har i kostnad for innkjøp og drift for de forskjellige systemene, basert på hva man betaler i felleskostnader. Den reelle kostnaden for hver andel er altså en måneds fellesutgifter ganget med faktoren som er oppgitt i tabellen.

Finansiering:

Låneopptak på kr 350 000 med 10 års nedbetalingstid og 6,5 % rente vil utgjøre et terminbeløp på ca kr 4 000 pr mnd. Eksempelvis om man fordeler kostnaden flatt på antall leiligheter, utgjør dette ca kr

33 pr. leil. pr mnd.

Låneopptak på kr 700 000 med 10 års nedbetalingstid og 6,5 % rente vil utgjøre et terminbeløp på ca kr 8 000 pr mnd.

Låsesystem	Salto	ILOQ	ILOQ online
Leverandør	R. Bergersen	Access låsspesialisten	Access låsspesialisten
Oppplåsingssystem	Brikke/app	Elektronisk nøkkel	Elektronisk nøkkel/nøkkeltæpp/app
Låssylindre	Byttes, kun styret vil ha mekaniske nøkler	Byttes til elektroniske selvgående	Byttes til elektroniske selvgående
Åpne dør med app på telefon?	UNLOQ app (men må være nært låsen)	Nei	Ja
Kan det gis midlertidige tilganger?	Ja, via app	Nei	Nei. Det kan opprettes koder med tidsvindu, men dette må administrator gjøre, koster drøyt 200 kr for å opprette/slette koder.
Kan lås fjernåpnes?	Nei	Nei	Ja
Brukes det nøkkel?	Det beholdes en vanlig mekanisk sylinder, styret vil ha universalnøkkel (kan potensielt mistes)	Ja (elektronisk)	Ja (elektronisk)
Åpne med brikke (trenger ikke putte nøkkel i låsen)?	Ja	Nei	Nøkkel kan brukes som brikke
Mobiltelefon som brikke?	Ja, bluetooth	nei	ja, NFC
Kodelås?	Nei (kan installeres eget system mot tillegg 79184, kun en kode per oppgang)	nei	ja
Online?	Mot tillegg på 143763	Nei	Ja
Pris	648 170 (inkl. Batteribackup)+brikker (150/stk, estimat 240 stk)+elektriker 64700k=748866	247142+nøkler (437/stk, estimat 240 nøkler) = 343559	526 400+nøkler (413/stk, estimat 240 nøkler)+elektriker 64700 = 691686
Pris ber boenhet (som engangsbeløp)	1,648 x (månedlig fellesutgift) Eks:kr3000x1,648 = 4944 kr	0,756 x (månedlig fellesutgift) Eks:kr3000x0,756 = 2268 kr	1,522 x (månedlig fellesutgift) Eks:kr3000x1,522 = 4566 kr
Løpende utgifter per år	gratis admin	2438	38423
Løpende utgifter per år per boenhet	0	0,005 x (månedlig fellesutgift) Eks:kr3000x0,005= 15 kr årlig utgift	0,085 x (månedlig fellesutgift) Eks:kr3000x0,085 = 255 kr årlig utgift
Utestenging av tapt nøkkel	Ja, "virusløsning" (øyeblikket hvis man betaler ekstra for online-løsning)	Ja, "virusløsning"	Ja, øyeblikkelig.

Skifte av lås	Skifte av sylinder, i tillegg til salto-løsning	Kun sylinder	Kun sylinder
Lagring av brukerdata	Lagret på virtuell sikker server, bare en person har tilgang hos bergersen, lagres ikke navn.	Databehandleravtale med ILOQ, som har egen avtale med Access. Access benytter kun seksjon- og H-nummer	Databehandleravtale med ILOQ, som har egen avtale med Access. Access benytter seksjon- og H-nummer (epost og telefonnummer til de som ønsker å benytte appen)
Administrasjon	Av R.Bergersen	Av Access	Av Access, kan sperre nøkkel selv hvis man bruker app.
Bestilling av ekstra nøkler	Styret bestiller hos R.Bergersen, hentes hos dem i Sinsenveien 4	Styret bestiller hos Access, hentes hos dem i Grefsenveien 9B	Styret bestiller hos Access, hentes hos dem i Grefsenveien 9B
Hva skjer ved mistet nøkkel?	Styret må få beskjed, leverandør sletter nøkkel.	Styret må få beskjed, leverandør sletter nøkkel.	Styret må få beskjed, leverandør sletter nøkkel.
Hva skjer ved strømbrudd?	Potensielt utelåst, må ha batteribackup (tatt med i prisen)	Låsen trenger ikke strøm	Kodelås kan slutte å virke ved strømbrudd, lås til nøkkel trenger ikke strøm

#### Forslag til avstemning:

Vi bytter ut gammelt låsesystem.

1. Ja.
2. Nei.

Hvis ja; ny avstemning:

1. Vi bytter kun sylindre, og har i praksis samme system som før.
2. Vi bytter til en av ILOQ-løsningene.

Hvis ILOQ-løsning, ny avstemning;

1. ILOQ offline, anskaffelse ca. 350.000, drift ca. 2.500/år.
2. ILOQ online, anskaffelse ca. 700.000, drift ca. 38.500/år

## Sak 5.2 Søknad om kjøp av fellesareal til å sette opp bod

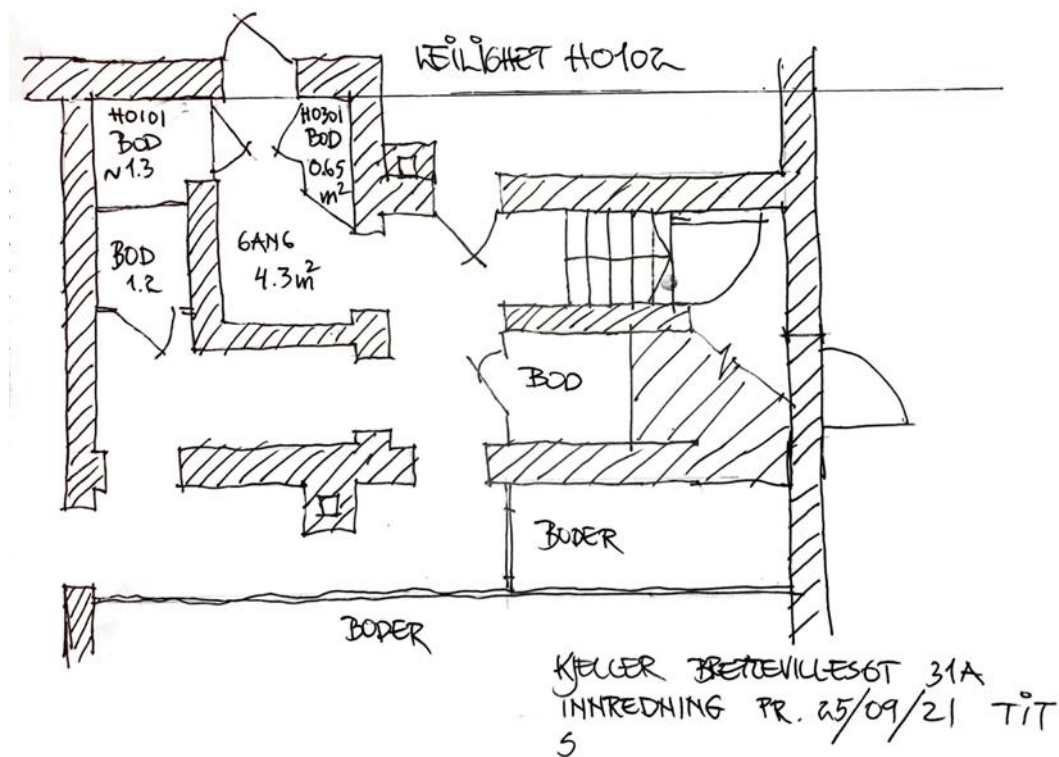
Forslag fra Marthe Sværen og Magne Throndsen, Brettevilles gate 31 A, H0102

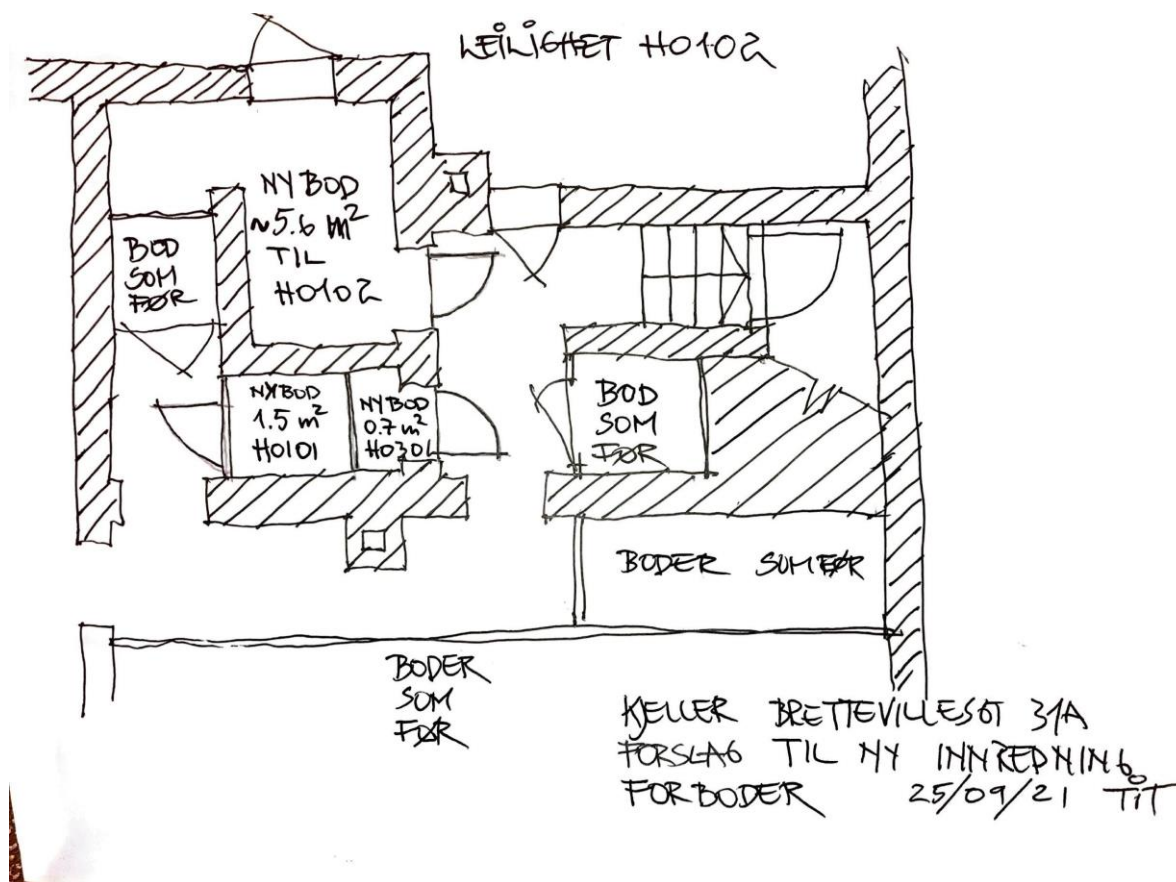
Vi, Marthe Sværen og Magne Throndsen, søker med dette om å kjøpe fellesareal for å sette opp kjellerbod.

Tegning 1 viser dagens innredning av kjellerarealet i Brettevilles gate 31A. Tegning 2 viser forslag til ny innredning som innebærer flytting av to boder tilhørende H0101 og H0301 til mellomgang og ny bod til H0102 som vil inkludere gangen utenfor kjellerdør til vår leilighet. Bodene som flyttes vil med ny løsning være av samme størrelse som i dag og beholdes av andelseierne som i dag disponerer dem. Arealet på ny bod vi ønsker å sette opp vil bli ca 5,6 kvm, som vist på tegning nr 2.

Vi har presentert planene til beboere i oppgangen både muntlig og skriftlig uten at vi har fått noen motsigelser.

### Tegning 1:





### Styrets innstilling:

Styret jobber p.t. med kartlegging av boder, og før dette prosjektet er ferdigstilt er det ikke hensiktsmessig å selge noe av borettslagets fellesareal. Borettslaget sikringssskap er også plassert i denne delen av arealet som er tiltenkt som ny kjellerbod for leil. H0102. Arealet kan ikke selges før det fremlegges forslag til flytting av sikringssskapet og hva dette vil koste. Det vil være en forutsetning at denne kostnaden dekkes av kjøper. Styret utelukker ikke at en søknad på et senere tidspunkt kan godkjennes.

### Sak 5.3 Opprettelse av bakgårdskomité

Forslag fra Cathrine Egeland, Hans Nielsen Hauges gate 40 og Hanne Monrad Vaage, Kyrre Grepps gate 12

Vi begrunner forslaget til vedtak med at det er behov for å ta et helhetlig grep for å sikre en god og bærekraftig utvikling av bakgården.

Søylegården er en klassisk Torshovgård, og vil i 2026 være 100 år. Vi som er så heldige å få bo her i dag må finne ut hvordan vårt felles grøntområde – bakgården - skal forvaltes og utvikles nå og i årene som kommer slik at området sine unike kvaliteter bevares på en god måte til glede for alle nåværende beboere og dem som skal bo her etter oss.

Vi foreslår at styret oppretter en bredt sammensatt bakgårdskomité som skal ha som hovedoppgave å lage en helhetlig plan for bakgården basert på kartlegging av dagens situasjon og fremtidige behov og muligheter.

**Forslag til vedtak:**

Styret oppretter en bakgårdskomité som skal ha som hovedoppgave å lage en helhetlig plan for utvikling av bakgården.

**Styrets innstilling:**

Styret er positiv til opprettelse av en bakgårdskomité, men ønsker ikke selv å sitte i den. Styret oppfordrer forslagsstillerne til å stille som representanter og etablere denne komitéen. Styret har ikke avsatt midler til bakgården for 2023 så større investeringer må derfor fremlegges for generalforsamlingen for avgjørelse. Styret vil legge til at kommunale utgifter har steget kraftig og kommer til å fortsette å gjøre det i årene fremover. I tillegg står vi ovenfor store kostnader med vedlikehold/oppgradering av bygningsmassen, så det kan bli vanskelig å få gjennomslag for større oppgraderinger av bakgården.

**Sak 5.4: Fjerning av lekeapparater i bakgården utenfor Hans Nielsen Hauges gate 40**

Forslag fra Cathrine Egeland og Jon Li, Hans Nielsen Hauges gate 40, 1. etasje, til høyre

Etableringen av de to lekeapparatene fant sted våren 2022 etter et vedtak som ble gjort på en ekstraordinær generalforsamling i bakgården 9. februar 2022 – altså under koronapandemien. 35 av borettslagets beboere var til stede på dette møtet (28 fysisk, pluss 7 fullmakter). Vedtaket om å kjøpe inn og sette opp lekestativene ble gjort med 20 mot 15 stemmer. Vi var ikke selv til stede.

Verken størrelse, høyde eller plassering er blitt diskutert åpent og transparent med oss - selv om vi bor på en måte som alle forstår blir klart berørt av hva som skjer like utenfor leiligheten vår.

Etableringen av de to nye lekestativene er en svært inngripende endring i bakgården. Borettslaget skulle ha behandlet dette på en måte hvor vi, som de åpenbart mest direkte berørte andelseierne, skulle ha blitt varslet. Det er foretatt en bruksendring av bakgården og en hensynsløs etablering av ny lekeplass i bakgården som rammer oss som andelshavere i helt urimelig grad.

Da vi flyttet inn i leiligheten i HNH 40 i 2009 var vi selvsagt innforstått med at det å bo i første etasje medfører mer kontakt med liv og aktiviteter i bakgården enn om man bor i etasjene lenger oppe. Vi har i alle år hatt sandkasse og huske like utenfor - uten at det har vært noe problem. Barn som leker på gressplenen utenfor og på asfalten utenfor leiligheten vår er vi vant til. Men etter etableringen av de to nye lekeapparatene opplever vi et helt nytt nivå av bråk og aktivitet utenfor leiligheten vår. Bråk og aktivitet som vi opplever som massiv og invaderende.

Det som kan se hyggelig og barnevennlig ut fra vinduene i andre eller tredje etasje i andre oppganger er nå en helt annen verden for oss som bor i første etasje med lekeapparatene like utenfor. Vi føler at vi har mistet vår mulighet til å trekke oss tilbake og ha et privatliv i ro og fred. De nye lekeapparatenes størrelse og plassering medfører gjennom vår-, sommer- og de første høstmånedene daglig samlinger av barn og voksne og medfølgende bråk og uro like utenfor leiligheten vår. I tillegg kan alle som befinner seg oppe i lekeapparatene se direkte inn i leiligheten vår.

Størrelsen og høyden på lekeapparatene tilsier at de hører hjemme i en barnehage eller på en skole. Det er ingen andre Torshovgårder som har like store lekeapparater, eller som har plassert lekeapparater i bakgården på en tilsvarende måte. Barnevennlighet er fint, men den må i tilfelle spres på ulike steder i gården, og ikke slik at den er til urimelig belastning for noen av beboerne.

Endelig mener vi at lekeapparatenes størrelse og plassering – samt den påbudte gummimatta som ligger under - opptar en urimelig stor del av fellesområdet i bakgården. På fine dager i

sommerhalvåret domineres nå store deler av fellesområdet av lekeapparatene og aktivitetene knyttet til dem. Det blir lite plass, fred og ro til beboere som ønsker å være ute, men ikke for å leke. Slik det er nå er det meste av bakgården i praksis en lekeplass. Størrelsen og plasseringen til lekeapparatene har dessuten ført til at enda mer grøntareal i bakgården er blitt nedbygd, noe som neppe kan være i tråd med tiden; felles grøntarealer til glede for mennesker og insekter i byen er vel noe de fleste er enige om viktigheten av.

Vi foreslår derfor at lekeapparatene demonteres og fjernes fra sin nåværende plassering i bakgården. De kan trolig selges etter demontering. Penger for eventuelt salg kan brukes på innkjøp av et mindre lekeapparat hvis plassering kan diskuteres på en eventuell ekstraordinær generalforsamling.

Vi begrunner forslaget til vedtak med at vår bokkvalitet er blitt radikalt forringet med etableringen og plasseringen av de to lekeapparatene like utenfor vår leilighet i Hans Nielsen Hauges gate 40, 1. etasje.

#### **Forslag til vedtak:**

Lekeapparat (hytte med sklie) og klatrestativ demonteres og fjernes fra sin nåværende plassering i bakgården. Vi foreslår at lekeapparatene demonteres og plenen gjenopprettes av de samme beboerne som satte stativene opp. De demonterte lekeapparatene kan styret legge ut for salg på finn.no.

#### **Styrets innstilling:**

Etablering av lekeapparater i bakgården ble utført etter et lovlig fattet vedtak av generalforsamlingen, hvor alle andelseiere var innkalt til å delta. Det legges ned mye tid å energi fra styret ifm. innkalling til generalforsamling og da må det forventes at de som har særlig interesse i sakene som fremmes, stiller opp når sakene skal behandles. Styret mener at saken må avvises da det verken foreligger en konkret plan for utførelsen eller kostnader til en ev. flytting. Det er etter styrets oppfatning ikke anledning til å kreve at beboerne som satte lekestativer opp som en dugnadsinnsats pålegges å ta de ned igjen.

#### **Sak 5.5 Disponering av det gamle vaskerommet og en bod i kjelleren i Knud Graahs gate 1**

Forslag fra Søylegården nanobryggeri

Søylegården nanobryggeri disponerer det gamle vaskerommet og en bod i kjelleren Knud Graahs gate 1, og benyttes av flere av beboerne til brygging av øl og andre aktiviteter som laging av brus, sauerkraut og skinke. Dette kommer beboerne i gården til gode under sommerfesten og julegrantenning i form av øl, brus og gløgg. Bryggingen er et sosialt tiltak som gjør at beboere i gården med brygge-/mat-/fermenteringsinteresse kan møtes og brygge/lage mat sammen.

Bryggeriet er organisert som en forening og tar en årlig kontingent fra sine medlemmer samt en kostnad per bryggedag. Det har også noen år blitt organisert oktoberfest som har gitt inntekter til bryggeriet. Inntektene benyttes til å utbedre lokalene og vedlikeholde bryggeutstyret. Borettslaget støtter dermed ikke bryggeriet økonomisk.

Medlemmene av bryggeriet ønsker å beholde bryggerrommet og videreføre driften. Det har vært regelen at det skal tas opp i generalforsamling hvert 3. år om driften av bryggeriet skal fortsette. I stedet for å stemme over dette på nytt hvert 3. år foreslås det at bryggeriet disponerer lokalene på ubestemt tid, frem til det eventuelt kommer et forslag om omdisponering av lokalene som vedtas i generalforsamling.

**Forslag A:** Søylegården Nanobryggeri gis tillatelse til å disponere vaskeriet og en bod i kjelleren i Knud Graahs gate 1 frem til et eventuelt nytt generalforsamlingsvedtak sier noe annet.

**Forslag B:** (om A nedstemmes): Søylegårdens Nanobryggeri gis tillatelse til å disponere vaskeriet og en bod i kjelleren i Knud Graahs gate 1 i tre nye år.

**Styrets innstilling:**

Søylegårdens Nanobryggeri bidrar til leskende drikke m.m. på sosiale arrangementer og styret stiller seg bak forslag A hvor de gis tillatelse til å disponere vaskeriet og en bod i kjelleren i Knud Graahs gate 1 inntil videre.

**Sak 5.6 Etablering av trinn og ledere på taket**

Forslag fra styret

I forbindelse med pågående pipeprosjekt har det blitt avdekket en del avvik med tilgang til feieluker. En mulig løsning er å feie fra tak, men da må vi etablere akseptable arbeidsforhold for feierne. Styret har innhentet pristilbud fra Norges Tak og Blikk AS pålydende kr 699 046 inkl. mva. Tilbudet gjelder levering/montering av komplett takbro system inkl. stigetrinn for adkomst til takbroer fra Lobas i teglrød – ca. 280m. samt levering/montering av 11 rader av stigetrinn fra Lobas i teglrød – ca. 176 stk.

Før jobben igangsettes vil styret innhente ytterligere 2 pristilbud.

Finansiering:

Forslaget forutsetter låneoptak.



**Styret innstilling:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil 800 000 for å dekke kostnader ifm. etablering av trinn og ledere på taket. Kostnaden for et lån på kr 800 000 med en rente på 6,5 % rente og 10 års nedbetalingstid utgjør et terminbeløp på ca kr 9 150 pr mnd.

**Styrets forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar å ta opp et lån på inntil 800 000 kroner med 10 års løpetid, for å dekke kostnader til etablering av trinn og ledere på taket.