



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4005
TORSHOYGATEN 20 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TORSHOYGATEN 20 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4005>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Avklaring av vedlikeholdsansvar og oppfølging av dokumenterte skader på fasade og vindusinnsetting
7. Rehabilitering av pipeløp
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TORSHOYGATEN 20 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS v/ Tina Dysthe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Trine Førriisdal som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Trine Kristin Førriisdal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 2025 Styrets arbeid.pdf

2. 4005 Torshovgaten 20 Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

3. 4005 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36.900 for 2026, i tråd med fremlagt budsjett.

Dette er en økning mot de siste år med årlige styrehonorarer på 18.000, som tilsvarer 1000 kr per andel per år. I styrets forslag har styret lagt til grunn gjennomsnittlig styrehonorar fra beregninger fra OBOS for styreåret 2024/25. I beregningene til OBOS utgjør styrehonorarer i snitt per bolig i 2025 for borettslag med 6–30 boliger 2 409 kroner. Grunnlaget fra OBOS baserer seg på over 4000 boligselskaper. Styret har nedjustert til 2200 kr per andel.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til styret foreslås fastsatt til kr 36.900 for 2026

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 36.900

Sak 6

Avklaring av vedlikeholdsansvar og oppfølging av dokumenterte skader på fasade og vindusinnsetting

Forslag fremmet av:

André Tinashe Maposa Salte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Det er dokumentert råte- og fuktskader knyttet til fasade og vindusinnsetting i min leilighet. Forholdene er beskrevet i en uavhengig byggt teknisk rapport datert 7. desember 2025, utarbeidet av autorisert takstmann.

Rapporten konkluderer med byggt tekniske mangler, ikke-fagmessig utførelse og sannsynlig årsakssammenheng mellom utvendige forhold og de innvendige skadene. Det anbefales utbedring for å hindre videre skadeutvikling.

Saken har vært forelagt styret over lengre tid uten at det er gitt en konkret avklaring av ansvar eller videre oppfølging.

Vurdering:

Etter borettslagsloven § 5-17 ligger vedlikeholdsansvaret for bygningens konstruksjon og utvendige bygningsdeler hos borettslaget.

Dette er også reflektert i borettslagets vedtekter, hvor det fremgår at borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold av bygningen, herunder fasade, konstruksjon og andre bygningsmessige fellesdeler.

De forholdene som er dokumentert gjelder fasade, utvendig kledning og vindusinnsetting, og faller etter sin art inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Den byggt tekniske rapporten konkluderer med at det er sannsynlig årsakssammenheng mellom mangelfull utførelse utvendig og de innvendige fuktskadene. Dette innebærer at skader som har oppstått innvendig som følge av forhold ved fasade og konstruksjon, må ses i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar.

Når årsaken til skaden ligger i bygningsdeler som borettslaget har ansvar for, tilsier dette at også nødvendige utbedringer og konsekvenser av disse forholdene omfattes av samme ansvar.

Manglende oppfølging kan medføre økt skadeomfang og høyere kostnader.

Styrets innstilling

Dette er en pågående sak mellom styret og andelseier. Styret oppfatter at det har vært en del misoppfatninger i saken og dette skyldes blant annet at det ikke har vært mulig for styret å ha muntlig dialog med andelseier. Videre oppfatter styret at andelseier ønsker dette arbeidet prioritert da andelseier planlegger salg av sin andel i nær fremtid. Styret har i saken engasjert juridisk bistand for å sikre konstruktiv tilnærming.

Det fremlegges i saken fra andelseier at generalforsamlingen skal ta stilling til borettslagets vedlikeholdsansvar. Bygningskroppen og utvendige bygningsdeler ER borettslagets ansvar og styret har kommunisert dette til andelseier gjentatte ganger. På nåværende tidspunkt kan imidlertid ikke borettslaget påta seg ansvar for skader innvendig i leiligheten til andelseier i det det per i dag ikke er dokumentert noen årsakssammenheng mellom eventuelle utvendige forhold og innvendige skader. Den fremlagte takstrapporten er gjennomgått av styret med påfølgende oppfølgingsspørsmål til takstmannen. I tilbakemeldingen fra takstmann fremgår det at

vurderingene er gjort uten destruktive inngrep, og at alternative skadeårsaker ikke fullt ut kan utelukkes. Det pekes også på behov for ytterligere undersøkelser for å kunne fastslå årsak med tilstrekkelig sikkerhet. Dette innebærer at faktagrunnlaget per i dag ikke er tilstrekkelig avklart og styret kan derfor ikke ta stilling til ansvar for innvendige utbedringer per nå. Styret har for øvrig meldt sak til borettslagets bygningsforsikring og avventer videre behandling fra deres side.

Styret har satt av midler til utbedring av utvendige skader i budsjettet for 2026. I forbindelse med dette arbeidet vil det også være mulig å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke om utvendige skader er årsak til innvendige skader. Dersom det i den forbindelse avdekkes en årsakssammenheng mellom utvendige forhold og påviste innvendige skader i andelen, vil da også de innvendige skadene bli utbedret samtidig.

Videre har styret kommunisert til andelseiere at dette forslaget som foreligger må finansieres av andelseiere, på lik linje med annet vedlikehold. Utbedring av takterrasser må derfor vurderes og prioriteres opp mot annet kritisk vedlikehold som for eksempel nye varmtvannsspredere eller porttelefonlegg. Høyeste prioritet for 2026 er utbedring av borettslagets avløpsledning, der borettslaget har mottatt et pålegg om utbedring fra Oslo Kommune. I denne sammenheng må også resterende rørledninger vedlikeholdes da dette henger sammen med oversvømmelsene og fuktproblematikken i kjeller.

Styret vil på denne bakgrunn følge opp saken videre når ytterligere faglig grunnlag foreligger, og kan ikke ta endelig stilling til ansvar eller tiltak på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen ber styret om å:

1. Ta stilling til om de dokumenterte forholdene omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar.
2. På bakgrunn av dette, ta stilling til om nødvendige utbedringstiltak skal igangsettes.
3. Dokumentere vurderingene og beslutningen skriftlig i styreprotokoll.
4. Oversende skriftlig tilbakemelding til berørt andelseier innen rimelig tid.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar saken til orientering. Generalforsamlingen gir styret tillit til å følge opp saken videre i tråd med sitt forvaltningsansvar, herunder å vurdere behov for tiltak og fremdrift basert på faglige vurderinger, forsikringsmessig behandling og prioritering opp mot øvrig nødvendig vedlikehold i borettslaget.

Vedlegg

4. Befaringsrapport_14422-2414_1 (2).pdf
-

Sak 7

Rehabilitering av pipeløp

Forslag fremmet av:

Øyvind Fossum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Å ta i bruk borettslagets piper vil ha flere positive effekter. Vedfyring bidrar til både hygge, beredskapsevne og lavere strømutfgifter. Det vil også bidra til god verdøkning på boligene. Rehabilitering av pipeløp, i form av å montere nye stålrør og utføre sprekk- og hulltetting, vil kunne gjøre det mulig å ta i bruk vedovner.

Styrets innstilling

Det ble i 2008 gjennomført en vurdering av tilstanden på borettslagets skorsteiner av feiermester. I denne vurderingen fremkommer det at skorsteinene per i dag ikke er i forskriftsmessig stand, og at det må gjennomføres omfattende tiltak før de eventuelt kan tas i bruk til ildsteder. Blant annet fremgår følgende:

- * Skorsteinsløpene må rehabiliteres innvendig i hele sin lengde
- * Det mangler nødvendige sotluker og løsninger for feiing (i kjeller og på loft/tak)
- * Skorsteiner som er revet over tak må bygges opp igjen
- * Tiltakene er søknadspliktige og må utføres i henhold til gjeldende forskrifter

Videre viser tidligere gjennomgang at det kun vil være et begrenset antall leiligheter som eventuelt kan nyttiggjøre seg pipeløpene.

På bakgrunn av forventet omfang, kostnader og begrenset nytte, samt øvrige vedlikeholdsbehov i bygården, anbefaler styret at forslaget om rehabilitering av pipeløp ikke vedtas gjennomført i 2026

Forslag til vedtak 1

Styret innhenter tilbud på inspeksjon og rehabilitering av pipeløp. Når kostnadsestimat og forslag til hvordan kostnadene skal dekkes foreligger, gjennomføres det avstemning om piperehabilitering skal gjennomføres.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: På bakgrunn av forventet omfang, kostnader og begrenset nytte, samt øvrige vedlikeholdsbehov i bygården, anbefaler styret at forslaget om rehabilitering av pipeløp ikke vedtas gjennomført i 2026

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Varamedlem for 1 år må velges

Innstilling

Styret innstiller Christian Pedersen som varamedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Pedersen
-

Styrets arbeid

2025 har vært et normalt år for borettslaget. Styret har avholdt tre styremøter i 2025, da mesteparten av aktivitetene i styret skjer per mail, chatgruppe og telefon for å løse de nødvendige driftsmessige utfordringer og oppgaver styret har.

Vedlikehold og drift

Vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet på bakgrunn av tilstandsrapporten fra OBOS fra 2013 jobber styret fremdeles etter da denne rapporten gir en indikasjon på hvilke områder styret bør prioritere vedlikehold. I tillegg til denne prioriteres løpende vedlikehold og andre forhold som avdekkes og må prioriteres.

Det har gjennom 2025 gjennomført en del mindre vedlikehold og småreparasjoner av fasaden i bygården, kjellerboder, gulv i trappebod og bakgården. For å hindre snø- og isfall fra tak fikk vi også gjort tiltak knyttet til snøfangerne på taket, som ble påpekt under snø- og istappfjerningen vinter 2024.

Årlig test av brannvarslingsanlegg ble gjennomført i august 2025. I denne forbindelse ble batterier skiftet ut i sentralen grunnet feilmeldinger.

Den årlige soppkontrollen, som utføres av Mycoteam, ble gjennomført i november 2025. Oppsummert er tilstand på kjeller i hovedsak som ved tidligere inspeksjoner. Det påpekes at kjeller har stor fuktbelastning på yttervegg mot gateplan og det påpekes noen forhold som styret bør være oppmerksomme på. Styret har stor fokus på kjeller og fuktproblematikk og ser dette også i sammenheng med prioriteringer av vedlikehold. Spyling, rensing og kontrollanalyse av kummer og rør ble gjennomført i november 2025. Dette er en del av en større kartlegging av tilstanden på rør for overvann og avløp, for å styrke bygget og gjøre kjelleren mer motstandsdyktig mot kraftig nedbør.

Det ble i 2024 avdekket noen mangler i en av loftsleilighetene knyttet til bærende konstruksjon. Forholdet oppstod da loftsleiligheter ble etablert og utbedret og er borettslagets ansvar. Styret engasjerte håndverker for å utbedre forholdet og arbeidet ble gjennomført i 2025. I forlengelse av dette er det også avdekket andre forhold i tilknytning til loftsleilighetene og styret prioriterer dette opp mot andre vedlikeholdsarbeider som må utføres i borettslaget.

Dessverre har det også gjennom 2025 også vært en del uheldige hendelser med at ytterdør blir stående åpen. Det er viktig at alle beboere påser at døren lukkes forsvarlig.

Avtale med Prima Renhold AS knyttet til renholdstjenester har vært opprettholdt gjennom 2025.

Andre forhold

Det har i 2025 ikke blitt behandlet HMS avvik. Eventuelle avvik behandles gjennom OBOS sin Vibbo.no for å administrere tydelig kommunikasjon med beboere rundt HMS arbeidet, egenerklæringer fra beboere mm.

Årsmøte i borettslaget ble i 2025 avholdt digitalt. Ekstraordinært årsmøte for å velge ny revisor ble avholdt i desember 2025.

Budsjett 2026

Styret har i budsjettet 2026 lagt til grunn en husleieøkning i tilknytning til månedlige TV/bredbåndskostnader fra 01.07 2026 fra 430,- til 569,-. Dette er i samsvar med faktisk kostnad for denne tjenesten. Styret jobber videre med å vurdere løsninger for TV/bredbåndskostnader for borettslaget. Det er ikke estimert andre økninger i husleie.

På kostnadssiden har styret økt styrehonorarer for 2026. Dette utgjør en årlig kostnad på 39.600 og er en økning fra 1000 per andel til 2200 per andel per år. Styret har lagt til grunn gjennomsnittlig styrehonorar fra beregninger fra OBOS for fastsettelse og justert ned denne noe. Videre er det lagt inn noe økte kostnader knyttet til honorarer og rådgivning da styret ser mulige behov for bistand knyttet til blant annet forsikringer og vedlikehold.

For 2026 legges det opp til en samlet drifts- og vedlikeholdsbudsjett på til sammen 600.000. Det er knyttet stor usikkerhet til estimatene, så vedlikeholdstiltakene vil gjennomføres basert på kritikalitet. Utbedring av pålegg mottatt fra Oslo kommune er første prioritet og de andre vedlikeholdstiltak som blant annet skifte av varmtvannsspredere, låssystem/ porttelefon og utbedring av forhold på loftsleiligheter vil løpende vurderes gjennomført. Vedlikeholdstiltakene må også ses på opp mot forsikringsavtale og mulig reduksjon i forsikringspremie på sikt. Deler av vedlikeholdet er påtenkt finansiert av midler på sparekonto.

Aktivitetene må ses på opp mot forsikringsavtale og mulig reduksjon i forsikringspremie på sikt.

Styret vurderer løpende eventuell husleieøkning for å imøtekomme vedlikeholdet av gården. Styret ønsker ikke å justere husleie mer enn nødvendig, og ønsker derfor å ha en fortløpende vurdering av vedlikeholdsarbeid og utbedringer for bygården vår. Styrets vedlikeholdsplan er grunnlaget for prioriteringene og vedlikeholdet som skal gjennomføres i borettslaget. Vi har gjennomført store arbeider i hele perioden etter at vedlikeholdsplanen ble utarbeidet og alle forhold i planen vurderes løpende. Vedlikeholdsplanen ligger til grunn for enklere å kunne avgjøre hvor mye kapital vi trenger til rådighet til enhver tid for å holde bygningsmassen i god stand.

Styret takker alle beboere for godt samarbeid i 2025!



Til generalforsamlingen i Thorshovgaten 20 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thorshovgaten 20 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 20. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

TORSHOVGATEN 20 B/L
ORG.NR. 981011953, KLIENTNR. 4005

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 477 138	1 238 925
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-13 916	381 897
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-154 733	-143 685
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-168 649	238 212
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 308 489	1 477 138
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 376 595	1 516 680
Kortsiktig gjeld		-68 107	-39 542
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 308 489	1 477 138

TORSHOVGATEN 20 B/L
ORG.NR. 981011953, KLIENTNR. 4005

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	373 595	0	0	343 000
Innkrevde felleskostnader	2	949 008	1 329 335	1 383 703	962 128
Andre inntekter		0	2 400	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 322 603	1 331 735	1 383 703	1 305 128
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-2 538	-3 000	-5 550
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-39 600
Revisjonshonorar	5	-3 594	-7 250	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-61 115	-58 323	-62 000	-64 000
Konsulenthonorar		-26 810	-11 000	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-466 788	-137 418	-436 000	-636 000
Forsikringer		-189 510	-170 459	-215 000	-212 000
Kommunale avgifter	7	-149 456	-134 726	-152 000	-157 971
Energi/fyring	8	-75 396	-70 776	-90 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 980	-98 417	-101 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-64 127	-57 691	-66 998	-69 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 171 314	-766 597	-1 162 998	-1 403 121
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		151 289	565 138	220 705	-97 993
DRIFTSRESULTAT		151 289	565 138	220 705	-97 993
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	53 966	53 550	0	0
Finanskostnader	11	-219 171	-236 791	-228 000	-204 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-165 205	-183 241	-228 000	-204 000
ÅRSRESULTAT		-13 916	381 897	-7 295	-301 993
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	381 897		
Fra annen egenkapital:		-13 916	0		

TORSHOVGATEN 20 B/L
ORG.NR. 981011953, KLIENTNR. 4005

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	18 319 000	18 319 000
Tomt		5 116 000	5 116 000
SUM ANLEGGSMIDLER		23 435 000	23 435 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		102	74
Forskuddsbetalte kostnader		58 191	0
Andre kortsiktige fordringer	13	1 050	1 560
Driftskonto OBOS-banken		306 796	538 645
Sparekonto OBOS-banken		1 010 457	976 401
SUM OMLØPSMIDLER		1 376 595	1 516 680
SUM EIENDELER		24 811 595	24 951 680
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	14	12 674 636	12 688 552
SUM EGENKAPITAL		12 676 436	12 690 352
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 633 853	3 788 586
Borettsinnskudd	16	8 433 200	8 433 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 067 053	12 221 786
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 999	10 084
Leverandørgjeld		34 478	28 195
Skyldige offentlige avgifter		2 538	0
Påløpte renter		1 092	1 263
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	17	18 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		68 107	39 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 811 595	24 951 680
Pantstillelse	18	26 933 200	26 933 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i Torshovgaten 20 B/l

Liv Heidi Moe

Inga Marie Lund

Ben Olsen Johnsgård

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	856 128
TV	92 880
Kapitalkostnader IN I	165 967
Kapitalkostnader IN II	208 621
Reg.kapitalkostnader IN I	-794
Reg.kapitalkostnader IN II	-199
Fratrekk kapitalkostnader	-373 595
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	949 008

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

NOTE 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-18 000
SUM STYREHONORAR	-18 000

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-3 594
SUM REVISJONSHONORAR	-3 594

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-414 972
Drift/vedlikehold VVS	-39 231
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 217
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 368
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-466 788

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

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-93 825
Renovasjonsgebyr	-55 631
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-149 456

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-75 396
SUM ENERGI / FYRING	-75 396

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 254
Renhold ved firmaer	-36 400
Andre driftskostnader	-10 317
Andre kontorkostnader	-929
Bank- og kortgebyr	-2 204
Øreavrunding	16
Tap på fordringer	-39
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 127

NOTE 10**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	18 118
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 690
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 056
Andre renteinntekter	102
SUM FINANSINTEKTER	53 966

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantgjeldsrenter	-94 025
Pantgjeldsrenter	-124 837
Renter på leverandørgjeld	-309
SUM FINANSKOSTNADER	-219 171

NOTE 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	18 319 000
SUM BYGNINGER	18 319 000

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne, IN-lån	1 050
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 050

NOTE 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 930 022
Egenkapital fra IN tidligere år	11 442 406
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-5 697 792
SUM ANNEN EGENKAPITAL	12 674 636

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2015	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 208 515	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	114 397	
Nedbetalt tidligere, IN	643 833	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-1 533 255

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 1999	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 060 493	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	40 336	
Nedbetalt tidligere, IN	10 798 573	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-2 100 598

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-3 633 853
-------------------------------------	-------------------

NOTE 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1999	-8 433 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-8 433 200

NOTE 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt manglende utbetaling av styrehonorar 2025	-18 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-18 000

NOTE 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 433 200
Pantelån	3 633 853
Beregnete IN forpliktelser	5 744 614
TOTALT	17 811 667

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 319 000
Tomt	5 116 000
TOTALT	23 435 000

Befaringsrapport

Rapport på vinduer loftsleilighet Torshovgata 120

📍 Torshovgata 20, 0476 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 303



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 07.12.2025

Oppdragsnr.: 14422-2414

Referansenummer: OO1496

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Ugland

Vår ref:



Gyldig rapport
07.12.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Jon Ugland
Uavhengig Takstingeniør
jon@pretiumeiendom.no
930 80 950



Beskrivelser

Kortfattet beskrivelse av konstruksjoner/tiltak og historikk

Loftsleilighet beliggende i byggets 5.etasje. Leiligheten er gjennomgående med inntrukket takterrasse mot gårdsrom. Ulovlig fasadeutforming i forbindelse med utbygging av loftet tilbake i 1997. Omgjøring ble omsøkt og ferdigstilt i 2010/11. Det foreligger ferdigattest på tiltaket. Det var borettslaget som var byggherre.

Eier av leiligheten kjøpte og overtok leiligheten 2023.

Beskrivelse av vinduer/terrassedør

I forbindelse med omgjøring av terrasse/fasade ble det satt inn nye vinduer og ny terrassedør. Datostemplingen i vindusglassene er fra 2010.

Selve innsetningen er ikke kontrollert da det fordrer destruktive inngrep i konstruksjonen og det utføres ikke.

Eier av leiligheten oppdaget og meldte i fra om råteskader i juni 2025. I august oppdaget eier skader på innvendige karmner/foringer og meldte i fra om dette til styret. Det gjelder alle karmene mot kjøkken. Foringer er i MDF og har synlige svelleskader.





Utvendig befarung avdekker at det er råteskader på listverk rundt alle vinduer og øvrig listverk på terrassen. Selve veggpaneelen har ikke synlige skader. Selve vinduskonstruksjonen fremstår også som uskadet.





Det er synlige råteskader på listverket. Det mangler vannbord under vindu. Det er også synlig at listverket er skrap og malt ved en tidligere anledning. Ukjent når.

Det er svært sannsynlig en årsakssammenheng mellom råteskader på listverk og innvendige skader på fóring/vinduskarm. Utvendig belistning/innsetting av vinduer er ikke utført fagmessig og riktig.

Utvendig er listverket rundt vinduer av svært dårlig kvalitet. Det kan faktisk se ut til at det er benyttet ferdig malt listverk som er beregnet for innendørs bruk. Manglende vannbrett og beslag gjør heller ikke saken bedre.

Utbedringer

Det anbefales at tiltak gjennomføres raskt for å begrense eventuelle følgeskader. Alt listverk må rives og man må også rive deler av den panelte vegg for å undersøke om det er skader på selve veggkonstruksjonen. Får dette fortsette, kan det medføre større skader på veggkonstruksjoner, vinduer, terrasse og det kan også føre til lekkasjer til underliggende etasje.

Konklusjon

Innsetting av vinduer er feil utført. Det er benyttet feil materialer/feil behandling av materialer og det mangler vannbrett og beslag. Det samme gjelder øvrig listverk på terrassen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
01.12.2025			Jon Ugland André Tinashe Maposa Salte	Takstingeniør Kunde
	Vedlegg 4	24 av 28		Befaringsrapport_14422-2414_1(2).pdf

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	303	0	503,3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torshovgata 20

Hjemmelshaver

Torshovgaten 20 Borettslag

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Takstmannens mandat er å beskrive skader på vinduer/listverk rundt vinduer/terrassedør mot takterrassen og på terrassen generelt.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 18.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.05.26

Selskapsnummer: 4005 Selskapsnavn: TORSHOVGATEN 20 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

OBOS v/ Tina Dysthe er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trine Kristin Førriisdal er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 36.900

For

Mot

Sak 6 Avklaring av vedlikeholdsansvar og oppfølging av dokumenterte skader på fasade og vindusinnsetting

Hvilket forslag stemmer du for?

Generalforsamlingen ber styret om å:

1. Ta stilling til om de dokumenterte forholdene omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar.
2. På bakgrunn av dette, ta stilling til om nødvendige utbedringstiltak skal igangsettes.
3. Dokumentere vurderingene og beslutningen skriftlig i styreprotokoll.
4. Oversende skriftlig tilbakemelding til berørt andelseier innen rimelig tid.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar saken til orientering. Generalforsamlingen gir styret tillit til å følge opp saken videre i tråd med sitt forvaltningsansvar, herunder å vurdere behov for tiltak og fremdrift basert på faglige vurderinger, forsikringsmessig behandling og prioritering opp mot øvrig nødvendig vedlikehold i borettslaget.

Sak 7 Rehabilitering av pipeløp

Hvilket forslag stemmer du for?

Styret innhenter tilbud på inspeksjon og rehabilitering av pipeløp. Når kostnadsestimat og forslag til hvordan kostnadene skal dekkes foreligger, gjennomføres det avstemning om piperehabilitering skal gjennomføres.

Styrets forslag: På bakgrunn av forventet omfang, kostnader og begrenset nytte, samt øvrige vedlikeholdsbehov i bygården, anbefaler styret at forslaget om rehabilitering av pipeløp ikke vedtas gjennomført i 2026

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Christian Pedersen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for TORSHOVGATEN 20 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 981011953

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 09:00 til 21. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

OBOS v/ Tina Dysthe er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Trine Førriisdal som protokollvitne.

Forslag til vedtak:

Trine Kristin Førriisdal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36.900 for 2026, i tråd med fremlagt budsjett.

Dette er en økning mot de siste år med årlige styrehonorarer på 18.000, som tilsvarer 1000 kr per andel per år. I styrets forslag har styret lagt til grunn gjennomsnittlig styrehonorar fra beregninger fra OBOS for styreåret 2024/25. I beregningene til OBOS utgjør styrehonorarer i snitt per bolig i 2025 for borettslag med 6–30 boliger 2 409 kroner. Grunnlaget fra OBOS baserer seg på over 4000 boligselskaper. Styret har nedjustert til 2200 kr per andel.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til styret foreslås fastsatt til kr 36.900 for 2026

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 36.900

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Avklaring av vedlikeholdsansvar og oppfølging av dokumenterte skader på fasade og vindusinnsetting

Fremmet av: André Tinashe Maposa Salte

Bakgrunn:

Det er dokumentert råte- og fuktskader knyttet til fasade og vindusinnsetting i min leilighet. Forholdene er beskrevet i en uavhengig byggteknisk rapport datert 7. desember 2025, utarbeidet av autorisert takstmann.

Rapporten konkluderer med byggtekniske mangler, ikke-fagmessig utførelse og sannsynlig årsakssammenheng mellom utvendige forhold og de innvendige skadene. Det anbefales utbedring for å hindre videre skadeutvikling.

Saken har vært forelagt styret over lengre tid uten at det er gitt en konkret avklaring av ansvar eller videre oppfølging.

Vurdering:

Etter borettslagsloven § 5-17 ligger vedlikeholdsansvaret for bygningens konstruksjon og utvendige bygningsdeler hos borettslaget.

Dette er også reflektert i borettslagets vedtekter, hvor det fremgår at borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold av bygningen, herunder fasade, konstruksjon og andre bygningsmessige fellesdeler.

De forholdene som er dokumentert gjelder fasade, utvendig kledning og vindusinnsetting, og faller etter sin art inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Den byggtekniske rapporten konkluderer med at det er sannsynlig årsakssammenheng mellom mangelfull utførelse utvendig og de innvendige fuktskadene. Dette innebærer at skader som har oppstått innvendig som følge av forhold ved fasade og konstruksjon, må ses i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar.

Når årsaken til skaden ligger i bygningsdeler som borettslaget har ansvar for, tilsier dette at også nødvendige utbedringer og konsekvenser av disse forholdene omfattes av samme ansvar.

Manglende oppfølging kan medføre økt skadeomfang og høyere kostnader.

Styrets innstilling

Dette er en pågående sak mellom styret og andelseier. Styret oppfatter at det har vært en del misoppfatninger i saken og dette skyldes blant annet at det ikke har vært mulig for styret å ha muntlig dialog med andelseier. Videre oppfatter styret at andelseier ønsker dette arbeidet prioritert da andelseier planlegger salg av sin andel i nær fremtid. Styret har i saken engasjert juridisk bistand for å sikre konstruktiv tilnærming.

Det fremlegges i saken fra andelseier at generalforsamlingen skal ta stilling til borettslagets vedlikeholdsansvar. Bygningskroppen og utvendige bygningsdeler ER borettslagets ansvar og styret har kommunisert dette til andelseier gjentatte ganger. På nåværende tidspunkt kan imidlertid ikke borettslaget påta seg ansvar for skader innvendig i leiligheten til andelseier i det det per i dag ikke er dokumentert noen årsakssammenheng mellom eventuelle utvendige forhold og innvendige skader. Den fremlagte takstrappen er gjennomgått av styret med påfølgende oppfølgingsspørsmål til takstmannen. I tilbakemeldingen fra takstmann fremgår det at vurderingene er gjort uten destruktive inngrep, og at alternative skadeårsaker ikke fullt ut kan utelukkes. Det pekes også på behov for ytterligere undersøkelser for å kunne fastslå årsak med tilstrekkelig sikkerhet. Dette innebærer at faktagrunnlaget per i dag ikke er tilstrekkelig avklart og styret kan derfor ikke ta stilling til ansvar for innvendige utbedringer per nå. Styret har for øvrig meldt sak til borettslagets bygningsforsikring og avventer videre behandling fra deres side.

Styret har satt av midler til utbedring av utvendige skader i budsjettet for 2026. I forbindelse med dette arbeidet vil det også være mulig å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke om utvendige skader er årsak til innvendige skader. Dersom det i den forbindelse avdekkes en årsakssammenheng mellom utvendige forhold og påviste innvendige skader i andelen, vil da også de innvendige skadene bli utbedret samtidig.

Videre har styret kommunisert til andelseier at dette forslaget som foreligger må finansieres av andelseiere, på lik linje med annet vedlikehold. Utbedring av takterrasser må derfor vurderes og prioriteres opp mot annet kritisk vedlikehold som for eksempel nye varmtvannspredere eller porttelefonlegg. Høyeste prioritet for 2026 er utbedring av borettslagets avløpsledning, der borettslaget har mottatt et pålegg om utbedring fra Oslo Kommune. I denne sammenheng må også resterende rørledninger vedlikeholdes da dette henger sammen med oversvømmelsene og fuktproblematikken i kjeller.

Styret vil på denne bakgrunn følge opp saken videre når ytterligere faglig grunnlag foreligger, og kan ikke ta endelig stilling til ansvar eller tiltak på nåværende tidspunkt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen ber styret om å:

1. Ta stilling til om de dokumenterte forholdene omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar.
2. På bakgrunn av dette, ta stilling til om nødvendige utbedringstiltak skal igangsettes.
3. Dokumentere vurderingene og beslutningen skriftlig i styreprotokoll.
4. Oversende skriftlig tilbakemelding til berørt andelseier innen rimelig tid.

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar saken til orientering. Generalforsamlingen gir styret tillit til å følge opp saken videre i tråd med sitt forvaltningsansvar, herunder å vurdere behov for tiltak og fremdrift basert på faglige vurderinger, forsikringsmessig behandling og prioritering opp mot øvrig nødvendig vedlikehold i borettslaget.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 2

Antall stemmer for vedtak 2: 10

Antall blanke stemmer: 2

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Rehabilitering av pipeløp

Fremmet av: Øyvind Fossum

Å ta i bruk borettslagets piper vil ha flere positive effekter. Vedfyring bidrar til både hygge, beredskapsevne og lavere strømutfgifter. Det vil også bidra til god verdiøkning på boligene. Rehabilitering av pipeløp, i form av å montere nye stålrør og utføre sprekk- og hulltetting, vil kunne gjøre det mulig å ta i bruk vedovner.

Styrets innstilling

Det ble i 2008 gjennomført en vurdering av tilstanden på borettslagets skorsteiner av feiermester. I denne vurderingen fremkommer det at skorsteinene per i dag ikke er i forskriftsmessig stand, og at det må gjennomføres omfattende tiltak før de eventuelt kan tas i bruk til ildsteder. Blant annet fremgår følgende:

- * Skorsteinsløpene må rehabiliteres innvendig i hele sin lengde
- * Det mangler nødvendige sotluker og løsninger for feiing (i kjeller og på loft/tak)
- * Skorsteiner som er revet over tak må bygges opp igjen
- * Tiltakene er søknadspliktige og må utføres i henhold til gjeldende forskrifter

Videre viser tidligere gjennomgang at det kun vil være et begrenset antall leiligheter som eventuelt kan nyttiggjøre seg pipeløpene.

På bakgrunn av forventet omfang, kostnader og begrenset nytte, samt øvrige vedlikeholdsbehov i bygården, anbefaler styret at forslaget om rehabilitering av pipeløp ikke vedtas gjennomført i 2026

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret innhenter tilbud på inspeksjon og rehabilitering av pipeløp. Når kostnadsestimat og forslag til hvordan kostnadene skal dekkes foreligger, gjennomføres det avstemning om piperehabilitering skal gjennomføres.

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag: På bakgrunn av forventet omfang, kostnader og begrenset nytte, samt øvrige vedlikeholdsbehov i bygården, anbefaler styret at forslaget om rehabilitering av pipeløp ikke vedtas gjennomført i 2026

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 4

Antall stemmer for vedtak 2: 9

Antall blanke stemmer: 1

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem for 1 år må velges

Innstilling

Styret innstiller Christian Pedersen som varamedlem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Christian Pedersen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christian Pedersen