



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 128 116  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 299 491	6 746 279
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 299 491</b>	<b>6 746 279</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		175 714	163 240
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 125	10 125
Annen driftskostnad		6 606 337	4 128 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 792 176</b>	<b>4 301 435</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-492 685</b>	<b>2 444 844</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 726	10 346
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 726</b>	<b>10 346</b>
Annen finanskostnad		1 080 117	634 311
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 080 117</b>	<b>634 311</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 043 391</b>	<b>-623 965</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 536 076</b>	<b>1 820 879</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 536 076</b>	<b>1 820 879</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 536 076</b>	<b>1 820 879</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 536 076	1 820 879
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 536 076</b>	<b>1 820 879</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 452 017	5 452 017
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 725	20 250
Sum varige driftsmidler		5 476 742	5 472 267
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 476 742	5 472 267
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 250	11 345
Andre fordringer		16 252	14 562
Sum fordringer		22 502	25 907
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		209 658	2 059 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		209 658	2 059 765
Sum omløpsmidler		232 160	2 085 672
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 708 902</b>	<b>7 557 939</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		38 400	38 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 400</b>	<b>38 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		16 483 818	14 947 742
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 483 818</b>	<b>-14 947 742</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-16 445 418</b>	<b>-14 909 342</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 449 071	22 184 674
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 449 071</b>	<b>22 184 674</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 449 071</b>	<b>22 184 674</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		163 196	4 984
Leverandørgjeld		491 569	210 623
Annen kortsiktig gjeld		50 484	67 001
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>705 249</b>	<b>282 608</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 154 320</b>	<b>22 467 282</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 708 902</b>	<b>7 557 939</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498759

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 128 116  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 947 128 116  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 299 491	6 746 279
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 299 491</b>	<b>6 746 279</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		175 714	163 240
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 125	10 125
Annen driftskostnad		6 606 337	4 128 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 792 176</b>	<b>4 301 435</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-492 685</b>	<b>2 444 844</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 726	10 346
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 726</b>	<b>10 346</b>
Annen finanskostnad		1 080 117	634 311
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 080 117</b>	<b>634 311</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 043 391</b>	<b>-623 965</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 536 076</b>	<b>1 820 879</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 536 076</b>	<b>1 820 879</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 536 076</b>	<b>1 820 879</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 536 076	1 820 879
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 536 076</b>	<b>1 820 879</b>



Organisasjonsnr: 947 128 116  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 452 017	5 452 017
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 725	20 250
Sum varige driftsmidler		5 476 742	5 472 267
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 476 742	5 472 267
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 250	11 345
Andre fordringer		16 252	14 562
Sum fordringer		22 502	25 907
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		209 658	2 059 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		209 658	2 059 765
Sum omløpsmidler		232 160	2 085 672
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 708 902</b>	<b>7 557 939</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		38 400	38 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>38 400</b>	<b>38 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	16 483 818	14 947 742
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-16 483 818</b>	<b>-14 947 742</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-16 445 418</b>	<b>-14 909 342</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 449 071	22 184 674
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 449 071</b>	<b>22 184 674</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 449 071</b>	<b>22 184 674</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	163 196	4 984
Leverandørgjeld	491 569	210 623
Annen kortsiktig gjeld	50 484	67 001
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>705 249</b>	<b>282 608</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 154 320</b>	<b>22 467 282</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 708 902</b>	<b>7 557 939</b>



Organisasjonsnr: 947 128 116  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1450

Brl Torshov Kv.Xvi



## Velkommen til årsmøte i Brl Torshov Kv.Xvi

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 12:00 og lukker 31. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1450>

Det holdes også et frivillig møte 28. mai kl. 18:00 , Felleslokalet.

### 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.

### 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. Vedlikeholdsplan
7. Vedtektsendring: 1-3: Elektronisk kommunikasjon
8. Vedtektsendring: 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
9. Vedtektsendring: 5-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen
10. Endring i husordensregler tørking
11. Utvide vasketider i fellesvaskeri
12. Fellesvaskeri åpent på søndager.
13. Flere sykkelstativ (mellom Erika Nissens gate 10 og 12)
14. Montering av ny toalett på Lilleborggata 5 ( utleielokale)
15. Røyking forbudt utenfor fellesarealet mot Lilleborggata

2 av 56



16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i BrI Torshov Kv.Xvi



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.

Forslag til vedtak  
Styreleder er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Mari Amdahl Heglum og Kathrine Kveim 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) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -1 536 076



## Styrets innstilling

Underskuddet skyldes skader på portalen i Lilleborg gata. Se styrets beretning for detaljer.

Styret har sendt klage på forsikringssak og avventer svar på denne.

Hvis borettslaget ikke får dekket skade for portal på forsikring, må styret øke husleie enda en gang i 2024.

## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

## Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

## Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 154.000.

## Styrets innstilling

Styrehonoraret i borettslaget er lavt sammenlignet med andre borettslag og bør opp over tid. Samtidig er gårdens økonomiske situasjon slik at en økning ikke er mulig i år.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til samme som i fjor, 154.000

## Sak 6

### Vedlikeholdsplan

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gården vår er 100 år gammel. Det er også flere av våre fellesinstallasjoner slik som vann- og avløpsrør. Styret har i inneværende styreperiode laget en overordnet plan for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV på fagspråket). Denne planen er ikke "spikret". Dvs at når vi foreslår å planlegge for et rørprosjekt i 2030 eller et større tak- og fasadeprosjekt i 2035, så vil det være opp til kommende styre(r) å løpende vurdere om det er nødvendig å ta det da, eller om vi med fordel kan vente.

Hensikten med å dele en større plan med andelseiere nå, er å gjøre dere kjent med hva som er de overordnede prosjektene styret jobber med for å sikre gården vår. Når dere er kjent med de overordnede planene, så gjør



det planlegging og forankring enklere for alle parter. Når dette og kommende styrer ikke ønsker å prioritere "mindre" prosjekter, så har dere innsikt i hvorfor.

Verdien på borettslaget samlet sett er om få år 1 milliard, men dette reflekteres ikke i budsjettet som styret opererer med fra år til år. Først må vi som andelseiere bli enige om at vi jobber med de riktige prosjektene. Når vi er enige om dette så må vi se på hvordan vi finansierer disse prosjektene. Neste styreperiode vil derfor i stor grad dreie seg om finansieringsmodeller av videre drift.

#### Forslag til vedtak

Jeg tiltreder at styrets hovedfokus fremover er langtidspanlegging for å opprettholde forsvarlig vedlikehold av gården vår

#### Vedlegg

2. Langtids vedlikeholdsplan 2024.pdf

#### Sak 7

### Vedtektsendring: 1-3: Elektronisk kommunikasjon

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har fått nye og bedre digitale verktøy siden vedtektene om elektronisk kommunikasjon sist ble vedtatt, som var i 2018. Styret ser derfor behov for en vedtektsendring for at disse skal reflektere det som er gjeldende praksis. Dagens vedtekter sier:

*(1) Ved henvendelser til borettslaget foretrekkes det at det benyttes e-post. Andelseierne aksepterer at svar på henvendelsen gis elektronisk, der det er hensiktsmessig.*

*(2) Informasjon til andelseierne vil bli lagt ut på borettslagets hjemmesider [www.torshovkvarta116.no](http://www.torshovkvarta116.no).*

Disse foreslås endret til:

*(1) Alle henvendelser til borettslaget skal skje skriftlig i meldingstjenesten Vibbo. Andelseierne aksepterer at svar på henvendelsen også gis i samme kanal.*

*(2) Informasjon til andelseierne publiseres på Vibbo som er den nåværende foretrukne digitale kanalen til styret.*

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar nye vedtekter med markerte endringer.

#### Sak 8

### Vedtektsendring: 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Vedtekter relatert til frister for forkjøpsretten stammer fra en tid da meldinger om forkjøpsrett ble skrevet ut, sendt fra forretningsfører til styret per brevpost og fysisk hengt opp på oppslagstavler i gården. Fristene reflekterer i liten grad en ny, digital tidsalder. Dette medfører frustrasjon for selger/megler, for styret og for våre potensielle nye naboer.

Kort forklart: Det er to måter forkjøpsretten gjøres kjent for nåværende andelseiere: "Ordinær forkjøpsrett" eller "forhåndsavklaring".

Ordinær forkjøpsrett betyr at etter en andel er solgt, så blir salgspris annonsert for nåværende andelseiere. Nåværende vedtekter sier at andelseiere har 20 dager på å bestemme seg for om de ønsker å tre inn i salgspris. Potensielle nye naboer må vente 20 dager på å få vite at de blir akseptert som nye andelseiere.

Forhåndsavklaring betyr at selger/megler via styret informerer at en andel skal selges med antatt prisantydning, og dette skal gjøres senest 15 dager før antatt salgsdato. Eksisterende andelseiere har 15 dager på å undersøke finansiering og informere styret om intensjonen om å tre inn i et bud. Når en andel er solgt, har andelseiere (som før fristen forhåndsmeldte sin interesse) deretter 5 dager på å bestemme seg om de ønsker å benytte seg av forkjøpsretten.

Dagens vedtekt 3-2 lyder:

*(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.*

Forslag til ny vedtekt 3-2:

*(1) Når andelseier(e) skal selge en andel, må vedkommende avklare forkjøpsretten i forkant av salget (forhåndsavklaring). Melding om forhåndsavklaring må være oversendt styret via forretningsfører minimum 15 dager før antatt salgsdato. Styret forplikter å videreformidle meldinger om forhåndsavklaring minimum 10 dager før antatt salgsdato dersom 15-dagers fristen ble overholdt. Ved salg har andelseiere som forhåndsmeldte sin interesse 3 virkedager på å beslutte om forkjøpsrett skal benyttes. En melding om forhåndsavklaring er gyldig i tre måneder. Glemmer selger å forhåndsavklare forkjøpsretten, benyttes ordinær forkjøpsrett med 10 dagers frist.*

## Styrets innstilling

Vi vedtar forhåndsavklaring som foretrukne prosedyre. Vi har tidsfrister som reflekterer den nye, digitale hverdagen. Selgere/meglere som ikke evner å etterkomme nye frister, må utsette salg for å imøtekomme borettslagets frister eller benytte ordinær forkjøpsrett. Neste år kan styret også vurdere å innføre gebyrer dersom dette ikke overholdes.

I de aller fleste tilfeller benytter selger/megler seg av forhåndsavklaring. Men disse meldingene blir stort sett oversendt styret altfor sent fordi fristene ikke er i tråd med vanlig "salgssyklus" hos meglere. Det medfører at frustrasjon hos selgere og meglere, som igjen maser på styremedlemmer for å få det annonsert på Vibbo. Ved å korte ned fristene noe, og samtidig tydeliggjøre hva dette innebærer, blir det lettere for alle involverte parter.

Erfaringsmessig er det kun utbygde leiligheter eller andeler som kan slås sammen med egen andel som tas på forkjøpsrett.

## Statistikk:

I inneværende styreperiode (mai 23-april 24) var det 13 andeler som ble forhåndsavklart, hvorav ett tilfelle bruk av forkjøpsrett. I forrige styreperiode var det 9 andeler (mai 22-april 23) som ble forhåndsavklart, ingen på forkjøpsrett. Året før 12 forhåndsavklart (aug 21-april 22), ingen på forkjøpsrett.



Styret er for å opprettholde forkjøpsretten, men siden det er benyttet ved 1 av siste 34 salg, så er det viktig å vite at når selger/megler ikke overholder frister, er det først og fremst våre nye naboer som blir skadelidende.

#### Forslag til vedtak

Vi vedtar forhåndsavklaring som foretrukne prosedyre med frister som beskrevet.

#### Sak 9

### Vedtektsendring: 5-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene er tydelige på det ikke er tillatt å endre på fellesinstallasjoner eller bygningsdeler borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, med mindre man har fått skriftlig samtykke på forhånd. Styret ønsker å presisere gjennom et tillegg i vedtektene at en begrunnet mistanke om et brudd på dette kan kreves undersøkt og rettet.

#### Forslag til nytt punkt 5-5 (3):

Ved begrunnet mistanke om at det er utført forandringer på borettslagets fellesinstallasjoner eller bygningsdeler som er i strid med vedtektene, kan styret kreve at arbeidene inspiseres av fagpersoner, og ved påviste ulovlige eller uforsvarlige endringer at disse rettes for andelseiers regning.

#### Forslag til vedtak

Nytt punkt 5-5 (3) i vedtektene vedtas

#### Sak 10

### Endring i husordensregler tørking

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I Husordensreglene, kapittel 5, står det:

#### *BRUK AV TØRKEBÅSER OG TØRKELOFT*

*Tørking av tøy må bare foregå i tørkebåser og på tørkeloft .*

*Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager .*

*Risting, lufting og banking av tepper o.lign. skal bare foregå i tørkebåsene når dette kan skje uten at det kommer i konflikt med tøytørking .*

*Tøy som henges til tørk på loft må vris godt opp .*

Styret mener at regel om at tøy ikke skal henge ute på søndager ikke er i tråd med gjeldende praksis. Styret foreslår at forbud mot tørking på søndager fjernes.



## Forslag til vedtak

Setningen "Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager" endres til "Tøy må ikke henge ute på helligdager"

Sak 11

## Utvide vasketider i fellesvaskeri

Forslag fremmet av:

Erik Riseng Grendstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er tidvis stor pågang i fellesvaskeriene. Ved å åpne for vask etter 21:00 og på søndager kan man gjøre det enklere for alle å få vasket når de har tid til det.

### Styrets innstilling

#### Merk:

Når et innkommet forslag blir tatt inn i årsmøtemodulen, kan ikke styret endre ordlyden på forslag fra andelseier til noe som det er lett å stemme for/mot. Det vil derfor være en forskjell mellom forslag til vedtak fra andelseier og hva dere faktisk stemmer på. Dette vil vi informere bedre om neste år.

I denne konkrete saken (sak 12):

Her stemmer dere kun angående forslaget om utvidet åpningstider. Forslaget som er fremmet med vasketid frem til kl 23 gjelder ikke. Dere stemmer over

For: Utvide vasketider til 22, etter avbøtende tiltak er gjennomført.

Mot: Ingen endring av vasketidene vi har i dag, dvs til kl 21.

### Årsak til dagens begrensninger:

Oppganger som har fellesgoder til fri utnyttelse for andelseiere i gården opplever ekstra støy og belastning. Dette gjelder oppgangene med fellesvaskerier, men også oppgangen med felleslokalet og nå i tillegg snekkerbod. Vi har eldre dører med lite støydemping mellom andelene og oppganger. Tidsbegrensningene er der for å beskytte andelseiere som må leve med den økte belastningen.

Skadehistorikken på fellesvaskeriet i Erika Nissens gate 12 tilsier også at dette vaskeriet er mye mer i bruk enn fellesvaskeriet i Agathe Grøndahls gate 22. Vi har ingen statistikk på dette, fordi vi ikke har digitale bookingløsninger, men vi ser det på kostnadene.

Oppgangene i Lammers gate har i tillegg utfordringen at enkelte beboere benytter seg av disse oppgangene som en snarvei, i stedet for å bruke portalene på sidene. Berørte naboer rapporterer at dette særlig er et problem nattestid i helgene.

I sum betyr det at Erika Nissens gate 12 har ekstra belastninger: fellesvaskeriet som er mest brukt og unødvendig gjennomgangstrafikk.



Styret har diskutert tidsbegrensningene (vask på søndager er et annet forslag, se neste sak). Styret ønsker å forsøke å utvide vasketiden med en time på hverdager og lørdager, og vil evaluere tiltaket med berørte naboer 6 måneder etter implementering. Styret vil også evaluere belastningen med ny snekkerbod med berørte naboer.

Midlertidig vil styret først måtte gjennomføre avbøtende tiltak. Vi vil vurdere behovet for støydempende tiltak på kjeller- og ytterdører (eksempelvis nye dørpumper) og gjennomføre disse før eventuell utviding av vasketider.

Uavhengig av forslaget om utvidete vasketider, vil styret sammen med berørte beboere vurdere om inngangsdørene i Lammers gate skal få egne nøkler som kun deles med beboere i disse oppgangene for å begrense gjennomgangstrafikken.

#### Forslag til vedtak

- Utvide vasketider frem til 23 på hverdager
- Åpne for å vaske på søndager
- Tydeliggjøre hva som ligger bak dagens tider

Sak 12

### Fellesvaskeri åpent på søndager.

Forslag fremmet av:

Sjur Ohldieck Sundin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bør åpnes for begrenset tilgang til å bruke fellesvaskeriet også på søndager.

#### Styrets innstilling

##### Ref styrets innstilling i sak over

Vi kan som en prøveordning forsøke å utvide åpningstidene for fellesvaskeriene, i dette tilfellet også søndager. I dette forslaget stemmer dere for eller i mot om vi skal som en prøveordning åpne for bruk av fellesvaskeriene også på søndag.

Den prøveordningen vil i så fall gjelde i tidsrommet 12 til 16:30, ikke til kl 18 slik forslaget står nå.

Et annet tiltak som styret har snakket om, men som enn så lenge ikke har blitt iverksatt, er å se på løsninger for digital booking av fellesvaskeriene. Hypotesen er at dersom dere får tilgang på digital booking, så vil det bli lettere å utnytte kapasiteten bedre enn i dag. Dersom vedtektsendring 1-3 blir godkjent, så vil det lette arbeidet med å se på slike løsninger.

#### Forslag til vedtak

Fellesvaskeriet åpnes for bruk fra 12:00 til 18:00 på søndager.



Sak 13

## Flere sykkelstativ (mellom Erika Nissens gate 10 og 12)

Forslag fremmet av:

Carl Van Hoorde

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Flere sykkelstativer

Stadig flere bruker sykkel. Jeg foreslår flere sykkelstativ mellom Erika Nissens gate 10 og 12. Alle sykkelstativene der er i bruk. Sykler som ikke er parkert i et stativ, faller lett ned, noe som kan forårsake skade på sykkelen eller sykkelen kan ligge i veien for andre syklist.

### Styrets innstilling

Styret er enige i at vi trenger flere sykkelstativ i bakgården, men ønsker å se på det helhetlig. Vi er ikke nødvendigvis enige i at det er ønskelig med flere av de samme sykkelstativene som er utenfor EN 10 og 12. Om det skal investeres i nye sykkelstativer i år kommer også an på økonomien og andre behov.

Styret har tidligere foreslått flere løsninger, som å lage sykkelparkering i en av tørkebodene (nedstemt av generalforsamlingen, eller bygge sykkelparkering der søppelkassene står i dag (forslaget falt fordi vi ikke fikk realisert planen om å bygge ned søppelkassene).

Vi ber om at folk tar ansvar for å fjerne sykler som er ødelagt eller ikke i bruk for å gjøre situasjonen bedre på kort sikt.

a)

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

- For Flere sykkelstativ (mellom Erika Nissens gate 10 og 12)
- Mot Flere sykkelstativ (mellom Erika Nissens gate 10 og 12)

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det er plass til flere av de samme sykkelstativene som er installert nå.
2. Generalforsamlingen ber styret undersøke hvilke sykkelstativer som er best egnet, og hvor de kan plasseres.



Sak 14

## Montering av ny toalett på Lilleborggata 5 ( utleielokale)

Forslag fremmet av:

Christopher Millar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært nylig etablert en ny gruppe som skal stå for driften av felleslokalet vårt. For å heve kvaliteten av opplevelsen av å overnatte på lokalet foreslår vi at det monteres en ny toalett på nabolokalet, enheten som leies ut til kontorformål. Slik kan vi unngå uheldige situasjoner da gjester og kontorbrukere må dele tilgang til toaletten. Vi legger ved et tilbud fra rørleggeren som forutser at borettslaget tar for seg ikke søknadspliktige arbeid, som som Lars Erik og jeg kan stå for, sikkert med hjelp av andre .

Tilbudet virker ikke uoverkommelig og kan gi oss muligheten til å tilby noe mye bedre til gjestene våre.

Muligheten om å heve priser for utleie lite gran for å hente inn utgiftene over tid kan diskuteres.

I tillegg til utgifter for rørarbeidet må det tas høyde for mindre innkjøp av byggematerialer.

Forslag til vedtak

Styret kan dekke utgifter for rørarbeid og øvrige materialer i forbindelse med montering av ny toalett i utleie lokalet på Lilleborggata 5.

Vedlegg

3. Lilleborggata 5 Kvartal 16 Nytt Wc-rom 25.03.24.pdf

Sak 15

## Røyking forbudt utenfor fellesarealet mot Lilleborggata

Forslag fremmet av:

Sjur Ohldieck Sundin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboere med soverom mot Lilleborggata plages spesielt i sommermånedene av røyking utenfor felleslokalet mot Lilleborggata. Ofte ved arrangement i lokalet.

Forslag til vedtak

Det innføres et punkt i ordensreglene vedrørende forbud mot røyking i dette området. Det settes opp skilting utenfor felleslokalet mot Lilleborggata for å informere om røykeforbud.



Sak 16

## Valg av tillitsvalgte

### Styrets sammensetning

Siri Wendelborg, styreleder, er ikke på valg  
Anne Linn Kumano-Ensby, styremedlem, er ikke på valg  
Henrik Vikøren, styremedlem, var ikke på valg, men har flyttet

### Innstilling

Valgkomiteen har funnet følgende kandidater:

### Roller og kandidater

#### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carl-Otto Samuelsen  
Nåværende styremedlem, gjenvalg 2 år
- Marit Moi  
Nåværende styremedlem, gjenvalg 2 år
- Rebekka Midgaard  
Erstatning for Henrik Vikøren, valg 1 år (ikke mulig å endre i tittel)

#### Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Myrseth Kuraas  
Velges som fastmøtende vara
- Bjørn Rustad
- Kim Tallerås

#### Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn O. Bjørnsen
- Nora Markali
- Siv Bente Ellefsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Siri Wendelborg	Erika Nissens Gate 14
Styremedlem	Anne Linn Kumano-Ensby	Agathe Grøndahls Gate 16
Styremedlem	Marit Moi	Agathe Grøndahls Gate 16
Styremedlem	Carl-Otto Samuelsen	Erika Nissens Gate 12
Styremedlem	Henrik Vikøren	Åsengata 17
Varamedlem	Even Ziesler Andenæs	Agathe Grøndahls Gate 22
Varamedlem	Jeffrey James Forbes	Erika Nissens Gate 2
Varamedlem	Ragnhild Spilker	Lilleborggata 3

### Valgkomiteen

Bjørn Olav Bjørnsen	Agathe Grøndahls Gate 22
Siv Bente Ellefsen	Åsengata 17
Nora Markali	Agathe Grøndahls Gate 22

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Brl Torshov Kv.Xvi

Borettslaget består av 131 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Brl Torshov Kv.Xvi er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947128116, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224	10	11	12	128	130
132	134	136	138	140	
270	272	274	276	42	45
48	8	9			

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

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har laget en langtidsplan for vedlikehold. Hensikten med denne er å gjøre alle kjent med at vi har noen større og helt nødvendige prosjekter foran oss. Planen er ikke spikret. Uforutsette skader kan gjøre at rekkefølger på tiltak endrer seg. Planen skal heller ikke vedtas. Den er ment å gi en langsiktig og helhetlig strategi som varer over mange år - noe som gir en retning og forutsigbarhet for andelseiere og for fremtidig styrearbeid.

Som alle vil skjønne så er det store løft som kommer. Samtidig ønsker ingen av oss kraftige økninger i felleskostnader. Vi skal fortsette med hyggelige, sosiale tiltak som gjør nettopp dette borettslaget til byens hyggeligste borettslag. Men vi trenger mer inntekter i årene som kommer.

I kommende styreperiode skal vi se på om det er utgifter vi kan få redusert. Vi skal se på om det er mulighetsrom for større inntjening. Vi skal løpende se på offentlige støtteordninger for alle kommende prosjekter. Forskjellige finansieringsmodeller vil være et hovedtema i kommende styreperiode.

## Skaden i portalen

Årets største og mest krevende prosjekt har uten sammenligning vært skaden rundt portalen i Lilleborggata. Dette var en skjult skade som har utviklet seg over mange år. Det er i utgangspunktet mye snø og vann som samler seg i det hjørnet øverst på taket og i takrennen. Klimaendringer med store snømengder, plutselig tøvær, så tilfrysing, igjen store snømengder, har gjort at snø/is/vann har bygget seg opp og rent over beslaget som ligger inn under taksteinene, som igjen medførte fukt i tak og vegger akkurat i det hjørnet.

Arbeidet med den portalen har kostet borettslaget over to millioner kroner. Det er årsaken til at årets regnskap går i minus. Vi har innhentet juridisk hjelp og mener vi har en hjemmel for å få dette dekket på forsikringen, men i skrivende stund vet vi ikke utfallet. Får vi ikke medhold, må vi vedta en ekstraordinær husleieøkning i år.

Sett bort ifra de økonomiske kostnadene, så har en skade av et slikt omfang noen andre aspekter alle bør kjenne til. Tre andelseiere måtte bo midlertidig andre steder, mens tre andre måtte bo med redusert bokvalitet i egen leilighet. Styret ønsker å takke alle berørte andelseiere for at dere var så løsningsorienterte.

Et annet aspekt er arbeidsmengden et slikt prosjekt medfører for styret og dets enkeltmedlemmer. Omfanget av dette prosjektet var det ingen av oss som forutså da første melding om fukt tikket inn. Et styre blir veldig sårbart når en slik skade oppstår, fordi det krever ekstraordinært mye arbeid om noe vi ikke forutså. På vegne av oss alle som bor her: tusen takk for iherdig innsats, oppfølging, og beklager for tapt arbeidstid og nyervervet kompetanse på fukt og blikk, Marit Moi og Carl-Otto Samuelson.

## Borettslagets økonomi

Med henvisning til overstående, økonomien er ikke å anse som tilfredsstillende. Der vi i fjor hadde 1,3 millioner i buffer, går vi nå med underskudd. Enten løses dette av at vi får igjen utgiftene på forsikring, eller så må vi dessverre vedta en ekstraordinær husleieøkning.

Når uforutsette skader ikke inntreffer, har vi generelt sett i underkant av en million i året å bruke på vedlikehold og ønskede oppgraderinger. Det er viktig å vite at "i underkant av en million" er stadig mindre år for år, ettersom kommunale utgifter har økt kraftig de siste årene.

## Styrets arbeid og digitalisering

Styret har gjennomført 10 protokollerte møter i styreåret 2023/24.



Styret blir stadig bedre på å være skriftlige og etterrettelige. På Vibbo finner dere mange forskjellige temasider, og hvert tema har en fast kontaktperson i styret. På den måten kan vi spesialisere oss på egne, utvalgte temaer. Samtidig har vi innsyn i hverandres meldinger, noe som gjør det enkelt å sette seg inn i og hjelpe hverandre med saker.

En annen stor fordel med Vibbo er at meldinger sendt til styret er knyttet til både andelseiere og til andeler. Så når en andel skifter eier, har styret en historikk på meldinger som angår den andelen. Det gjør det lettere å svare ut spørsmål om oppussing eller utfordringer over tid.

Styret ber alle andelseiere om å registrere og vedlikeholde egen kontaktinformasjon på Vibbo for å sikre god informasjonsflyt i gården vår. Styrets e-post vil fortsatt være i bruk, men primært for eksterne. Borettslagets foretrukne epostadresse er nå [torshovkvartal16@styrommet.no](mailto:torshovkvartal16@styrommet.no)

Facebookgruppa for Kvartal 16 er stadig i bruk. Adressen er [www.facebook.com/groups/Kvartal16/](https://www.facebook.com/groups/Kvartal16/). Styret gjør imidlertid oppmerksom på at henvendelser til styret må gjøres via Vibbo.

## Salg av andeler og forkjøpsrett

Melding om forhåndsavklaring av forkjøpsrett er publisert 13 ganger på Vibbo i inneværende styreperiode. Forkjøpsrett har blitt benyttet en gang i 2023/24. Styret skal gå igjennom hele prosessen med forkjøpsrett i kommende styreperiode for å optimalisere denne for alle parter. Det ene forslaget om vedtektsendring dreier seg om dette.

Styret ber innstendig alle som skal selge en andel om å selv bistå egen megler med informasjon. Styret har ikke tilleggsmåte som vi kan eller vil dele med meglere som ikke andelseiere har tilgang på selv. Når badet ditt er pusset opp, bør det være informasjon om hos PBE. Om vi vedtar husleieøkning, gir vi andelseiere beskjed om dette så snart det er vedtatt.

Vi har egne temaer som ligger på "åpen side" på Vibbo spesielt med tanke på meglere. Adressen er <https://vibbo.no/torshov-kvxvi/om>

Mangler det informasjon, vil styret gjerne høre om det, men da fra andelseiere direkte. Styret skal ikke under noen omstendigheter ringes opp av meglere "for noen kjappe avklaringer". Da er vi nemlig på egen jobb.

## Brannsikring og HMS

Styret jobber systematisk med både brannsikring og HMS. Lekeplasskontrollen AS gjennomfører årlig kontroll av lekeplassen. Firesafe gjennomfører årlig kontroll av varslingssystemet vårt og vi får gjennomført årlig kontroll av brannslukningsapparater i fellesområdene, og sjekker slukkere i andelene hvert 5. år. Husk på at brannslukningsapparater tilhører borettslaget og ikke den enkelte andel.

Ellers ber vi beboere om å følge styrets oppfordring om ikke å plassere brennbare gjenstander i fellesareal og gjenstander overhodet i rømningsveier. Styret har hatt spesielt fokus på tømming av fellesarealer de siste dugnadene, og vil fortsette med dette på kommende dugnader også. Styret har mandat til å fjerne gjenstander i fellesareal.

## Vaktmesterordning, snømåking og vask

Styret har vært svært misfornøyd med vaktmestertjenesten dette året også. Vi har derfor klaget en hel del og fått tilbake "vår" faste vaktmester. Styret evaluerer dette fortløpende, også sett opp mot kostnader.

Samme firma utfører vaskertjenester i oppgangene. For at renholdet skal kunne bli utført på en Vedlegg 11  
16 av 56  
Årsregnskap regnskapsåret 2023.pdf



holdes lukket. Av sikkerhetsmessige årsaker kan ikke oppganger vaskes om temperaturen er for lav. I slike tilfeller vil oppgangen kun bli feiet.

Vi ber beboere tenke på renholdet som et tillegg til det ansvaret vi alle bør føle for å holde det rent og trivelig rundt oss. Er det for mange gjenstander i fellesarealene, blir vasken dårligere.

## Nye leverandører

Vi har inngått fast vedlikeholdsavtale med Follo tak og vedlikehold AS for å jevnlig sjekke tak og takrenner for å forlenge levetiden på taket vårt.

Vi har skiftet leverandør for internett fra Lynet/Global Connect til OBOS OpenNet. Her har det vært noen klager på buffering og ustabil tjeneste i etterkant. Det er viktig at dere melder fra om dette, se siden på Vibbo om TV og internett for kontaktinformasjon direkte.

## Dugnader

Vår- og høstdugnadene i 2023/2024 hadde godt oppmøte. Dugnader er viktige for å holde gårdens felleskostnader nede. Alle eiere er i utgangspunktet pliktige til å delta, men her tas det selvsagt hensyn til alder og helse. Det vil fortsatt legges vekt på å gjøre dugnaden til et hyggelig arrangement. Her er det stor takhøyde og anledning til å melde seg på og bistå med både planlegging og gjennomføring selv om man ikke sitter i styret.

Trær (blant annet frukttrær og lindetrær) inne i og utenfor gården ble som tidligere år beskåret av Grønt og Rent AS.

## Sommerfest og andre fester

Fjorårets sommerfest var på ny en suksess, selv om godværet uteble. Stor takk til alle som bidro til festen, det er virkelig et godt dugnadsarbeid.

Det ble også arrangert Halloweenfest på kvartalsbeboeres initiativ. Styret er glade for slike initiativ. Her er det også rom for nye forslag. Det har tidligere blitt arrangert filmkvelder, juleverksted og felles fester for barn i gården i felleslokalet, bare for å nevne noen forslag til inspirasjon.

Første søndag i advent var det tenning av juletre med gløgg og pepperkaker og nydelig sang.

## Avfallshåndtering

Fortsatt settes det stadig igjen større gjenstander, møbler og lignende i søppelområdet. Dette skal ikke settes her, men transporteres bort til avfalls-/gjenbrugsstasjon av eier. Eventuelt kan dette oppbevares på egnet sted og legges i container ved dugnader høst og vår.

Beboere har et ansvar for at avfallshåndteringen fungerer.

- Unngå overfylling. Legg i neste kasse hvis det er fullt.
- Kun avfall i poser med dobbel knute kan kastes. Følg regler for kildesortering.
- Papir og kartong i egne kasser. Pappesker må demonteres til flate / brettes
- All bruk av større søppelsekker (iSekk) SKAL først meldes til styret. Vi har utfordringer med at sekker «uten eier» blir stående i lengre tid på eiendommen.



## **Kjøring og parkering i gårdsrommet**

Det er kun tillatt med strengt nødvendig kjøring, slik som nødvendig av- og pålessing og transport av uføre. Håndverkere o.l. har ikke anledning til å la kjøretøy stå i gårdsrommet utover inn- og utlasting. Parkering utover dette er forbudt, også for MC. Andelseiere som skal pusse opp, har selv ansvar for at de håndverkere de bruker, følger gårdens regler. Det er anledning til å si fra ved unødig kjøring og parkering.

Ved portalen fra Lilleborggata er det parkeringsforbud med mindre man har parkeringskort, som styret disponerer. Det er skiltet og P-service håndhever forbudet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, samt kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

**Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.**

**Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer opptak av kassekreditt på kr 1 200 000.**

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 025 000 til vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Torshov Kv.Xvi.

### **Lån**

Brl Torshov Kv.Xvi har lån i OBOS banken.

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

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater 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.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISAene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for

Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. side 1 av 2



## 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 ISAene, 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PemneoDokumentnøkkel:WL4IH-KE2GB-QW5OF-MOF7K-CP100-LC4ZD



## BORETTLAGET TORSHOV KV XVI ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 803 065</b>	<b>902 803</b>	<b>1 803 065</b>	<b>-473 089</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 536 076	1 820 879	530 979	125 978
Tilbakeføring av avskrivning	15 10 125	10 125	0	0
Fradrag nytt inventar	-14 600	-30 375	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 244 358	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -979 961	-900 367	-818 000	-714 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-2 276 154</b>	<b>900 262</b>	<b>-287 021</b>	<b>-588 022</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-473 089</b>	<b>1 803 065</b>	<b>1 516 044</b>	<b>-1 061 111</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	232 160	2 085 672		
Kortsiktig gjeld	-705 249	-282 608		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-473 089</b>	<b>1 803 064</b>		



## BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 207 901	5 802 175	5 677 000	6 722 478
Andre anlegg	10	31 075	0	0	30 000
Andre inntekter	3	60 515	944 104	100 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 299 491</b>	<b>6 746 279</b>	<b>5 777 000</b>	<b>6 802 478</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 714	-23 240	-19 740	-22 000
Styrehonorar	5	-154 000	-140 000	-140 000	-154 000
Avskrivninger	15	-10 125	-10 125	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 519	-15 929	-15 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-236 165	-227 050	-236 000	-249 000
Konsulenthonorar	7	-23 970	-78 982	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-2 443 235	-294 522	-325 000	-1 025 000
Forsikringer		-568 787	-526 985	-568 781	-626 000
Festeavgift		-298 230	-298 230	-298 000	-298 000
Kommunale avgifter	9	-1 685 572	-1 385 797	-1 389 000	-1 706 000
Energi/fyring		-251 929	-229 877	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 452	-294 373	-295 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-782 479	-776 325	-779 500	-794 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 792 176</b>	<b>-4 301 435</b>	<b>-4 406 021</b>	<b>-5 471 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-492 685</b>	<b>2 444 844</b>	<b>1 370 979</b>	<b>1 330 978</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	36 726	10 346	0	0
Finanskostnader	13	-1 080 117	-634 311	-840 000	-1 205 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 043 391</b>	<b>-623 965</b>	<b>-840 000</b>	<b>-1 205 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 536 076</b>	<b>1 820 879</b>	<b>530 979</b>	<b>125 978</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 536 076	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 820 879		



**BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI**  
**ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	5 452 017	5 452 017
Andre varige driftsmidler	15	24 725	20 250
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 476 742</b>	<b>5 472 267</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		16 252	14 562
Kundefordringer		6 250	11 345
Driftskonto OBOS-banken		178 938	751 184
Sparekonto OBOS-banken		30 720	1 308 581
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>232 160</b>	<b>2 085 672</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 708 902</b>	<b>7 557 939</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 0 * 0		38 400	38 400
Udekket tap	16	-16 483 818	-14 947 742
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-16 445 418</b>	<b>-14 909 342</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 449 071	22 184 674
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 449 071</b>	<b>22 184 674</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 484	67 001
Leverandørgjeld		491 569	210 623
Påløpte renter		107 446	4 984
Påløpte avdrag		55 750	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>705 249</b>	<b>282 608</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 708 902</b>	<b>7 557 939</b>
Pantstillelse		24 550 000	56 900 000



Garantiansvar 0 0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i Borettslaget Torshov Kv XVI

Siri Wendelborg

Anne Linn Kumano-ensby

Marit Moi

Carl-otto Samuelsen

Henrik Vikøren

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 440 754
Kabel-TV	285 684
Eiendomsskatt	244 776
Diverse	144 000
Felleskostnader	120 000
Leie	68 747
Frysebokser	23 940



---

<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 327 901</b>
--------------------------------------	------------------

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-120 000
-----------------	----------

---

<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 207 901</b>
--------------------------------------	------------------

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

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	12 430
--------------------------------	--------

Regnskapskorrigeringer	35
------------------------	----

Nettinnbetalinger	3 100
-------------------	-------

Utleie	44 950
--------	--------

---

<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>60 515</b>
----------------------------	---------------

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

Arbeidsgiveravgift	-21 714
--------------------	---------

---

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 714</b>
------------------------------	----------------

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 154 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 519.

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

Juridisk bistand	-7 031
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 821
--	---------

Andre konsulentonorarer	-6 117
-------------------------	--------

---

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 970</b>
-----------------------------	----------------

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

Hovedentreprenør I	-248 245
--------------------	----------

Hovedentreprenør II	-981 942
---------------------	----------

---

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 230 188</b>
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-849 324
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-172 070
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-16 875
---------------------------	---------



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 090
Drift/vedlikehold heisanlegg	-9 020
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 502
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-32 403
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 765
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 443 235</b>

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

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

Eiendomsskatt	-244 678
Vann- og avløpsavgift	-911 423
Feieavgift	-14 790
Renovasjonsavgift	-514 681
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 685 572</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****INNETEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	31 075
<b>SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG</b>	<b>31 075</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****31 075****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-39 211
Driftsmateriell	-7 811
Lyspærer og sikringer	-3 245
Vaktmestertjenester	-419 224
Renhold ved firmaer	-232 458
Andre fremmede tjenester	-28 004
Trykksaker	-310
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 500
Andre kontorkostnader	-6 369
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-4 820
Velferdskostnader	-34 307
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-782 479</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 008
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 720
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 854
Andre renteinntekter	144
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>36 726</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 080 024
Renter på leverandørgjeld	-93
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 080 117</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	5 452 017
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 452 017</b>

Gnr.224/bnr.8 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.

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

Borettslaget eier en leilighet og et næringslokale som leies ut.

**OVERSIKT OVER LEILIGHETSTYPER**

- 29 stk. 1 - roms leiligheter med pålydende andel **kr. 200,00**
- 106 stk. 2 - roms leiligheter med pålydende andel **kr. 300,00**
- 2 stk. 3 - roms leiligheter med pålydende andel **kr. 400,00**

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Innredning fra 1. etasje**

Kostpris	14 600	
		14 600

**Hagemøbler**

Kostpris	30 375	
Avskrevet tidligere	-10 125	
Avskrevet i år	-10 125	
		10 125

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>24 725</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-10 125</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**



Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2020	-24 527 347
Økning i år	-244 358
Nedbetalt tidligere	2 587 031
Nedbetalt i år	735 603
	-21 449 071
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-21 449 071</b>

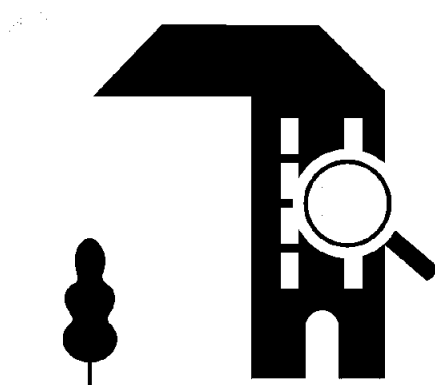


## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1457710. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



# Vedlikeholdsplan

Brl Torshov Kv.Xvi

13. mai 2024

Laget av styret

Vedlegg 2

32 av 56

Langtids vedlikeholdsplan 2024.pdf



## Innhold

Bygning utvendig.....	4
Vegger og fasader.....	4
Vegger .....	4
Fasadeplater .....	4
Grunnmur .....	4
Vinduer, dører og porter .....	4
Vinduer .....	4
Ytterdører .....	5
Porter.....	5
Balkonger, svalganger og utvendige trappetårn .....	5
Utvendige trapper .....	5
Tak, torg og takterrasser.....	5
Hovedtak .....	6
Takterrasser .....	6
Takluker, overlys og takvinduer .....	6
Takluker/Overlys.....	6
Takvinduer .....	6
Bygning innvendig .....	7
Overflater (vegger, himlinger og gulv).....	7
Innvendige trapper.....	7
Inngangspartier og trapperom .....	7
Trapper og repos .....	7
Rekkverk og håndløpere.....	7
Skadedyr.....	8
Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l. ....	8
Postkasser.....	8
Boder .....	8
Inventar .....	8
VVS.....	9
Rør for vann, avløp og takvann.....	9
Avløpsrør og vannrør.....	9
Nedløpsrør.....	9
Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann .....	9
Stoppekraner .....	9
Ventilasjon.....	10
Boligventilasjon .....	10
Ventilasjon i fellesområder .....	10



Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg .....	10
Varmekabler .....	10
Elektro.....	11
Inntakskabler og hovedtavler .....	11
Inntakskabler og hovedtavler .....	11
Stigeledninger og underfordelinger .....	11
Stigeledninger og underfordelinger.....	11
Belysningsutstyr .....	11
Belysningsutstyr .....	11
Tele og automatiseringer .....	12
Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer .....	12
TV, internett og mobilsystemer .....	12
Uteområder .....	13
Overvann og drenering .....	13
Systemer for avfall og gjenvinning .....	13
Sosiale soner og lekeplasser.....	13
Lekeplass .....	13
Sosiale soner .....	14
Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager.....	14
Brannsikkerhet .....	15
Brannslukningsutstyr.....	15
Brannvarsling og nøddlys .....	15
Brannceller og rømningsveier .....	15
Brannceller .....	15
Rømningsvei .....	15
Dører på og imot fellesområder.....	15
Piper og ildsteder .....	16
Tiltaksplan etter dato .....	17

## Bygning utvendig

---

### Vegger og fasader

- Redusert

#### Vegger

Overflatebehandlede teglsteinsfasader i varierende stand. Siste rehabilitering av fasader ble utført i 1990 (årstall er en antakelse, styret undersøker videre).

Avskalkninger på pussfasader over 1. etasje ble flekkvis behandlet i 2023, skal overmales i 2024. Deler av flekker tørker ikke der det er overgang mellom mur og nedløp, hvilket tyder på fuktvandring.

**Forventet levetid: 40 år**

#### Fasadeplater

Nedre del av fasader, sannsynligvis betongplater, er rehabilitert med puss og overflatebehandlet i 2015.

Overflatene er i god stand, og kan brukes med normal vedlikehold oppfølging i neste vedlikeholdsperiode

#### Grunnmur

Ingen helhetlig informasjon om oppgradering eller påkostninger på grunnmurer. Det er heller ikke påvist skader eller forhold som tilsier dette i befarte deler. Med grunnlag i fremkommet informasjon antas det at kjellermurer er i god bruksstand.

Noen deler av grunnmur er drenert og rehabilitert i forbindelse med kjellerutbygginger, men p.t. har vi ikke en fullstendig oversikt over dette.

### Vinduer, dører og porter

- God

#### Vinduer

Vinduer på fasader er i sin helhet skiftet i 2008, og er utført med 2 lags isolerglass. Det er benyttet 2/3 fags vinduer med gjennomgående sprosser. Vinduene er overflatebehandlede, og er i god stand.

Vinduer med malte overflater, inn og utvendig. Vinduer er komplettert med hvite foringer og listverk på insider. Vinduer kan benyttes i neste vedlikeholdsperiode.



Firma som skiftet vinduer gikk konkurs. De gjorde en lite tilfredsstillende jobb med å isolere rundt vinduene. Flere andelseiere har derfor utført tiltak selv, for å bedre på dette.

**Forventet levetid: 30-40 år**

## Ytterdører

Er av ukjent alder. Dører med 3 speil og glass+ sidefelt med glass i næringslokalet. Dører fremstår som velfungerende, og kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode med normal vedlikeholdsoppfølging.

**Forventet levetid: 20-30 år**

*Tilstandsvurdering 29.01.2024: Sett over alle dørblad og låser*

## Porter

Ukjent alder, men fra antatt byggeår. Det er utfordringer med dørpumper på disse da tyngden på porter raskt sliter ut dørpumper.

## Balkonger, svalganger og utvendige trappetårn

- God

## Utvendige trapper

Det er utvendige trapper til inngangspartier i oppganger. Trappene er godt vedlikeholdt, og skifersteinsplater i inntrinnene er skiftet ut under brukstiden. Opptrinn er murpusset, og det er ikke oppdaget sprekker eller avskalkinger av betydning på befarte trapper. Det er befart trapper med og uten rekkverk i stål.

Befarte trapper kan benyttes i neste vedlikeholdsperiode, med normal vedlikeholdsoppfølging.

## Tak, torg og takterrasser

- Redusert



## Hovedtak

Hovedtak ble omtekket i 1988-89. Hovedtak er bygget som et saltak konstruksjon, med arker og valmer. Undertak med rupanel, og med papp undertak. Saltakene er tekket med dobbelkrummet betongtakstein, og alle arker er båndtekket.

**Forventet brukstid: 30 – 50 år.**

*Inngått serviceavtale i 2022 for å forlenge levetiden på hovedtak.*

## Takterrasser

Det er takterrasser i boligselskapet, som er utbygget på forskjellige tidspunkter. Drift og vedlikehold av utbygde takterrasser tilfaller eier av leilighet, ref kontrakt loftsutbygginger. Det er meldt inn om avløp / takvannsutfordringer ved enkelte takterrasser.

*Bør vurdere pålagt overløpsvern ifm fasaderehabilitering.*

**Forventet levetid: 20-50 år**

## Takluker, overlys og takvinduer

- Redusert

### Takluker/Overlys

Det er overlysvinduer på enkelte fellesloft. Det er utfordringer med takluker i EN14 og AG16. Takforvalter bør se på tilstanden da feil og lekkasjer kan forårsake skader på konstruksjon.

### Takvinduer

Det er montert takvinduer i loftsleiligheter, og det er meldt om noen utfordringer med noen disse. Alder er varierende da de stammer fra utbygging av den enkelte loftsleilighet. Kondens kan være en utfordring med disse vinduene.

Kjente utskiftninger:

2019 - andel xx - Vanninntrenging rundt vinduer. Ble skiftet.

2021 - andel xx - Lekkasje rundt Velux-vinduer. Ble skiftet.

**Forventet levetid Velux-vinduer: 20-30 år**

## Bygning innvendig

---

### Overflater (vegger, himlinger og gulv)

- God

Noen mindre flekker på vegger i trappeoppganger, ikke spesielt skjemmende. Trapperommene ble oppusset i sin helhet i 2011 og flekkvis behandlet i 2021.

### Innvendige trapper

- Redusert

#### **Inngangspartier og trapperom**

Malte overflater på gulv, vegger og tak. Rehabilitering av oppganger i 2011 og vegger fremstår med mindre sår og merker, men er i generelt god brukstand. Vedlikehold og oppfølging vil/kan forlenge brukstiden.

#### **Trapper og repos**

Innvendige trapper i betong med opptrinn og inntrinn med malte overflater. Trappene fremstår med normal bruksslitasje, og er vedlikeholdt og i god stand. Det har oppstått enkelte sår og bruksskader i brukstiden, og dette kan utbedres ved neste oppgradering.

Det er anbefalt en oppmaling av overflater, og rep av skader/ sår i trapper i denne vedlikeholdsperiode. Behovet for oppgradering av overflater er naturlig størst i de nederste etasjer, slik at omfanget kan vurderes.

#### **Rekkverk og håndløpere**

Rekkverk i stål med stående spiler, og håndløper i tre. Rekkverk fra antatt byggeår, og fremstår som vedlikeholdt. Lang gjenværende brukstid. Det er ikke montert håndløpere på vegg.

#### **Kontrastmerking av trappeneser**

Kontrastmerking av trinn kan bidra med øket sikkerhet for svaksynte, men også for normaleeende. Kontrastmerking kan utføres i flere varianter og farger, og gjør at trappenesen skal være lettere synlig og hindre fall.



## Skadedyr

- God

## Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

- God

### **Postkasser**

Nye postkasser installert ifm oppussing av oppganger i 2011. Tilstand på disse er god.

### **Boder**

Tilstand foreløpig ikke vurdert. Er et behov å få dem merket slik at vi vet hvilken bod som hører til hvilken andel.

### **Inventar**

Inventar i felleslokalet: Egen driftsgruppe som er ansvarlig for dette.

Inventar i fellesvaskeriene: Vedlikeholdes av egen serviceavtale



## VVS

---

### Rør for vann, avløp og takvann

- Alvorlig

#### Avløpsrør og vannrør

Trykksatte vannrør utført i kobber, og avløpsrør utført støpejernsrør type SA. Alle innvendige vann og avløpsrør tilknyttet boligselskapets vedlikeholdsplikt er fra antatt byggeår, men det er utført stedvise/ sporadiske utskiftninger i forbindelse med oppgraderinger av bad. Styret mangler en oppdatert oversikt over deler av rør som er skiftet. Styret vil jobbe videre med dette.

Det er anbefalt at anlegget holdes under oppsyn for økt skadefrekvens, og at det planlegges for et rør og våtromsprosjekt. Et forprosjekt vil avklare omfang og kostnader av utskifting.

Grenrør og VVS utstyr i befarte leiligheter av nyere dato (eiers vedlikeholdsansvar)

**Forventet levetid støpejernsrør: 50 år, så aktuelle rør er over anbefalt brukstid**

**Forventet levetid kobberrør: 50-200 år** (ref SINTEF: [SINTEF artikkel om alder kobberrør](#))

#### Nedløpsrør

Mangler en fullstendig oversikt over alle nedløpsrør. Ukjent når dagens nedløpsrør er fra, undersøkes nærmere av styret.

Takvannsledninger er lokalisert på fasader, og det er informert om utfordringer ved enkelte takterrasser. Omfang av problematikk kartlegges, før tiltak anbefales.

Nedløpsrør ved portalen i Lilleborggata er trolig underdimensjoner, undersøkes nærmere med takforvalter. Mellom EN14 og ÅG21b fosser det vann nedover nedløpsrøret indre gård. Undersøkes nærmere. Bør undersøkes.

### Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann

- Alvorlig

#### Stoppekraner

Enkelte kraner er utskiftet i brukstiden, men befarte kraner er ikke nylig utskiftet. Brukstid for for kraner er ca 20 år, og grad av utskifting må vurderes frem til et rør- og våtromsprosjekt utføres.



## Ventilasjon

- God

### **Boligventilasjon**

Naturlig ventilasjon i boligselskapet der luftskiftet utelukkende skjer basert på naturkrefter, med tilluftventiler i vegger og vinduer og med utluft på kjøkken og bad. Noen mekaniske avtrekk på kjøkken og bad installert før retningslinjer kom fra Riksantivaren. Nye mekaniske avtrekk godkjennes ikke, da dette vil/ kan skape kondens, matlukt og redusert ventilasjon for øvrige beboere.

Det er meldt om enkelte utfordringer med matlukt, og omfang av ettermontasjer kan kartlegges av ventilatør/ befarer av kjøkken og bad i leiligheter.

### **Ventilasjon i fellesområder**

Naturlig ventilasjon, og det foreligger ingen informasjon om utfordringer.

### **Rutine for rengjøring**

Power Clean foretok stikkprøver av ventilasjonskanaler mars 2023, en leil i EN10, en i EN14 og en i AG18.

De følger borettslaget opp igjen med ny sjekk i 2028.

## Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

- God

### **Varmekabler**

Varmekabler i repos første etasje, ukjent alder. Ikke meldt inn noen utfordringer med disse.

## Elektro

---

### Inntakskabler og hovedtavler

- God

#### **Inntakskabler og hovedtavler**

Det er plassert hovedtavle for strøm i kjeller i hver oppgang. Hovedtavler med automater, og inntakskabel med tilstrekkelig kapasitet. Arbeid ble utført i 2000.

**Forventet levetid for inntakskabler og hovedtavler er 30 +/- 10 år, ref DSB.** Bør derfor termofotograferes jevnlig for å vurdere tilstand.

### Stigeledninger og underfordelinger

- God

#### **Stigeledninger og underfordelinger**

Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Fordel kapasitet rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning for å dekke et felles behov.

### Belysningsutstyr

- Redusert

#### **Belysningsutstyr**

Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder som lamper med led-belysning og bevegelsessensorer. Innvendig belysning utført med tallerkenformede lamper, antatt oppgradert samtidig med oppganger, dvs i 2011. Dagens innvendig belysning har høyt strømforbruk og statid utskiftning av lyspærer. Montering av sensorer kan få ned forbruk.

Utvendig belysning på fasader og friområde bør oppgraderes, da belysningen oppleves som dårlig av beboere, og fordi bakgården er lekeplass for barn. Belysning bør prosjekteres og oppgraderes i kommende vedlikeholdsperiode.

## Tele og automatiseringer

### Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

- Redusert

Dagens porttelefoner ble installert i 2007-2008, men ledninger inn til andeler er eldre. I tillegg fikk borettslaget etterinstallert Unloc i 2021.

Porttelefonene har hatt en del utfordring siden installasjonen, dokumentert i div styremøtereferater.

Borettslaget har en vedlikeholdsavtale med DataCall. Hver gang disse kommer, blir borettslaget fakturert

10.000 kr. DataCall selv oppgir at dagens porttelefoner trolig har en levetid på 10 år til (til 2033)

Midlertidig var det i 2023 en beboer som ikke fikk til å åpne porttelefonen da hun hadde behov for å slippe inn ambulansfolk.

DataCall hadde vært der nylig for å utbedre feil hos annen beboer i samme oppgang. Det er usikkert om problemet ligger i de elektriske låsene eller i selve callinganlegget.

Det er enkelte dører som er vanskelig å åpne fordi "tungen" hviler rett på den elektriske låsen. Her må man dytte inn først, får man åpner døra. Den elektriske låsen produseres ikke lenger, så det kommer til å bli vanskelig å få tak i reservedeler etter hvert som de elektriske låsene svikter.

Å få skiftet navn på ringeklokker er en manuell oppgave.



### TV, internett og mobilsystemer

- God

Installasjon av fiber helt inn til leiligheter utført høst 2023, med tre års bindingstid. Hver leilighet har egen linje som skal gi 1000/1000 mps.

Gjennom hele vinteren 2023/2024 har det vært ustabil hos noen beboere, mens andre har stabilt nett hele tiden. Leverandør har satt opp overvåking for å feilsøke, foreløpig uten resultater.

## Uteområder

---

### Overvann og drenering

- God

Ifm med styrtregn og lekkasje i AG16 i 2019 ble det etablert et overløpsrør for overvann via kjeller ut til parksiden av gården i Agathe Grøndahls gate 16.

### Systemer for avfall og gjenvinning

- God

Det er lokalisert 2 stasjoner i bakgård, midt i bakgård og nedigården. Det er fem ordinære søppelkontainere og fire pappkontainere midt i gården, og tre ordinære og pappkontainere nedigården. Dagens løsning har nok kapasitet, og fungerer som forventet.

Det var et forsøk på å etablere nedgravde beholdere utenfor gården i 2020/21. Dette prosjektet er nå avvirket. En evaluering av prosjektet og hva som gikk "galt" er oppsummert til påfølgende styrer, dersom forslag til å gjenoppta dette prosjektet skulle dukke opp på nytt.

Foretrukken (og eneste reelle) lokasjon av nedgravde containere er langs Åsengata. Utfordringen er dagens regelverk som hindrer midlertidig parkering i sykkelfelt. Dersom det senere blir tillatt med midlertidig parkering i sykkelfelt for tømming av containere, bør styret på nytt se på dette prosjektet.

### Sosiale soner og lekeplasser

- Redusert

#### Lekeplass

Det er en lekeplass på området, med sandkasse og flere apparater som husker, klatrestativer, sklier og diverse. Plassen har fallunderlag, men det var utført ikke ekstern lekeplasskontroll før 2023. Kontrollen er lovpålagt. Styret har derfor inngått årlig avtale om kontroll med Lekeplasskontrollen AS

Det anbefales at det avsettes midler til planlegging av oppgradering av lekeplass i kommende vedlikeholdsperiode.



## Sosiale soner

På felles utearealer er det utplassert flere sittegrupper og benker som innbyr til sosial omgang, trivsel og hygge. Sittegrupper og møblement er godt vedlikeholdt, og kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

## Bepantning, grunnforhold, gjerder og hager

- God

Det foreligger ingen skjøtelsplan, men vegetasjon, planter og trær ivaretas gjennom vaktmester og på dugnad. Bepantning/Tuja som vokser inn på fasader bør fjernes, for å hindre skader og lette fasadearbeider. Kontroll og beskjæring av større trær foretas av arborist. Uteområder fremstår i stor grad som godt vedlikeholdt.



## Brannsikkerhet

---

### Brannslukningsutstyr

- God

Det er utplassert håndholdte pulverapparater i fellesareal. Kontroll utføres årlig.

Pulverapparater i andeler sjekkes hvert femte år.

### Brannvarsling og nødlys

- God

Brannvarslingssystemer oppdatert 2018 -2019. Det er montert adresserbart brannvarslingsanlegg med røykvarslere plassert i både fellesarealer og boenheter.

Betjeningspanel er plassert i entre ved hovedinnganger. Anlegget gir beboere økt sikkerhet ved brann, og følges opp med årlig kontroll. Nødlys er ikke montert.

### Brannceller og rømningsveier

- Redusert

#### **Brannceller**

Kontroll av alle brannceller utført i 2021.

#### **Rømningsvei**

Ingen alternativ rømningsvei utover oppganger

### Dører på og imot fellesområder

- Redusert

Ukjent alder på dører til fellesarealer mot loft og kjeller. Styret jobber med å finne ut alder.



## Piper og ildsteder

- Redusert

Det ble i 2012 foretatt rehabilitering av en del av pipene, det ble da installert stålrør.

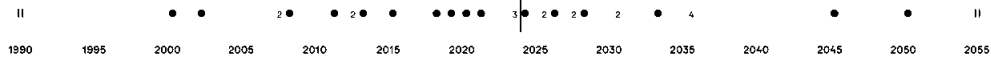
Borettslaget hadde tilsyn av BRE i mars 2023, og det ble da funnet avvik på installasjonen av stålrørene. Dette må utbedres. Skal løpende (årlig) holde BRE informert om planene, men det foreligger ikke fyringsforbud i boligselskapet pr.d.d.

OBS - Under rehabiliteringsprosjektet ble daværende beboere spurt om de ønsker piperehabilitering eller ikke. Som resultat er det minst en pipe (EN2) som var ikke rehabilitert pga. beboerne på det tidspunkt ønsket eller trengte det ikke. Dette kan være situasjon i flere oppganger. Konsekvensen er at noen beboer som har flyttet inn siden 2012 betaler kostnaden av piperehabiliteringen (gjennom felleskostnadene) men uten å ha muligheten til å sette opp ildsted selv. Å ha en pipe har en positiv påvirkning på eiendomsverdien, og derfor disse beboer "tape" på økonomi to ganger.

Forslag: Kartlegger de pipene som ikke var rehabilitert men er nå ønsket rehabilitert, og få disse rehabilitert i forbindelse med omteking av tak.



## Tiltaksplan etter dato



Tittel	Est. år	Status	Budsjett
Nedgraving av søppelcontainere	2050	Til vurdering	
Utskifting av ytterdører	2045	Til vurdering	
Omtrekking av tak	2035	Til vurdering	
Rehabilitering av fasader	2035	Til vurdering	
Overløpsventil	2035	Til vurdering	
Utskifting av vinduer	2035	Til vurdering	
Skifte porttelefoner	2033	Til vurdering	550.000
Vann og avløp	2030	Planlagt	11.000.000 - 45.000.000
Male trapper	2028	Til vurdering	
Utskifting av belysning til LED i oppganger	2027	Til vurdering	500.000
Bedre belysning i bakgård	2027	Til vurdering	
Feste stålrør i pipene	2026	Planlagt	
Utskifting av overlys	2025	Til vurdering	
Termofotografering hovedtavler	2025	Til vurdering	
Forprosjekt rør	2024	Pågår	500.000
Takforvalter	2023	Ferdigstilt	150.000
TV og internett	2023	Ferdigstilt	
Vedlikehold av fasader	2023	Pågår	250.000
Bytte av låssylindere i oppgangsdører	2021	Ferdigstilt	
Brannsikring vinduer i oppganger	2020	Ferdigstilt	
Drenering og fuktsikring av konstruksjoner	2019	Ferdigstilt	150.000
Felles brannvarslingssystem	2018	Ferdigstilt	
Oppussing nedre fasade	2015	Ferdigstilt	
Utomhusprosjekt	2013	Ferdigstilt	
Fellesvaskeriene	2012	Ferdigstilt	400.000
Piperehabilitering	2012	Ferdigstilt	17.000.000
Overflatebehandling av fellesområder	2011	Ferdigstilt	
Utskifting av vinduer og dører	2008	Ferdigstilt	8.600.000
Lekeplass	2007	Ferdigstilt	170.000
Portelefonanlegg og nøkkelsystemer	2007	Ferdigstilt	
Oppgradering av sikringsskap/stigeledninger	2002	Ferdigstilt	
Oppgradering av elektrisk anlegg	2000	Ferdigstilt	
Takrehabilitering	1990	Ferdigstilt	5.000.000
Maling og reparasjon yttervegger	1990	Ferdigstilt	



**Kvartal 16**  
Lilleborggata 5  
0480 Oslo  
Mob: Lars Erik 90642902  
Mail: [lariklarsen@gmail.com](mailto:lariklarsen@gmail.com)



Oslo, 25.03.24

**Vedr. pristilbud på rørleggerarbeid i forbindelse med etablering av wc-rom i 1. etg.**

Hei Lars Erik, viser til hyggelig befaring med deg i dag og sender deg som avtalt et pristilbud på rørleggerjobben. Tilbudet inkluderer arbeid og materialer.

**Rørleggerarbeid:**

- Demontere av vask og utplugging av vann og avløp. Fjerning av eksisterende soilrør frem til avgrensning
- Rensing av 110 soilmuffe og montering av nye støpjernsrør for toalett i 1 etg. Nye hvite avløpsrør for servant
- Inkapping på eksisterende vannrør og fremlegging av nye rør (kobberrør som kan males om ønskelig) til toalett og servant
- Montering av separate stengeventiler for kaldt og varmtvannsrør for toalett og servant
- Leverer, monterer og tilkoble nytt toalett (hvit porselen) med sete
- Remontere eksisterende servant med blandebatteri
- Tilkobling av vask og toalett med vann og avløp

**Følgende er ikke medtatt i tilbudet:**

- Elektriker og bygningsmessige arbeider som pigging, igjen støping og branntetting om nødvendig

**Totalt som beskrevet 23 420 kr eks mva 29 275 kr inkl. mva**

Endrings-, tilleggsarbeid belastes med 1038 kr eks mva./time samt medgåtte materialer. Fakturering skjer med 40% ved oppstart av arbeidet, 40 % ved ca halvveis utført og resterende 20% ved ferdigstillelse. Tilbudet står ved lag i 21 dager fra tilbudsdato.

*Vi er en mesterbedrift og garanterer for et solid og godt håndverksmessig utført arbeid. Vi håper å motta deres ordre.*

Skulle noe være uklart kan undertegnede nåes på 92 41 22 00 eller pr mail:  
[mail@tekniskror.no](mailto:mail@tekniskror.no)

TEKNISK RØRSERVICE AS — Adr: Tvetenveien 152 0671 Oslo – Org. nr: 921 99 6527  
Kontonr: 1506 1795 380 Mobil: **9241 2200**, – [mail@tekniskror.no](mailto:mail@tekniskror.no), [www.tekniskror.no](http://www.tekniskror.no)

Vedlegg 3

49 av 56

Lilleborggata 5 Kvartal 16 Nytt Wc-rom 25.03.24.pdf



Med vennlig hilsen for  
**Teknisk Rørservice AS**

**Mohamed Akkouch**  
Rørleggermester og daglig leder

TEKNISK RØRSERVICE AS — Adr: Tvetenveien 152 0671 Oslo – Org. nr: 921 99 6527

Kontonr: 1506 1795 380 Mobil: **9241 2200**, – mail@tekniskror.no, www.tekniskror.no

Vedlegg 3

50 av 56

Lilleborggata 5 Kvartal 16 Nytt Wc-rom 25.03.24.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.24

Selskapsnummer: 1450 Selskapsnavn: BrI Torshov Kv.Xvi

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Mari Amdahl Heglum og Kathrine Kveim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til samme som i fjor, 154.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Vedlikeholdsplan**

Jeg tiltreder at styrets hovedfokus fremover er langtidsplanlegging for å opprettholde forsvarlig vedlikehold av gården vår

For

Mot

**Sak 7 Vedtektsendring: 1-3: Elektronisk kommunikasjon**

Generalforsamlingen vedtar nye vedtekter med markerte endringer.

For

Mot

**Sak 8 Vedtektsendring: 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Vi vedtar forhåndsavklaring som foretrukne prosedyre med frister som beskrevet.

For

Mot

**Sak 9 Vedtektsendring: 5-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen**

Nytt punkt 5-5 (3) i vedtektene vedtas

For

Mot

**Sak 10 Endring i husordensregler tørking**

Setningen "Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager" endres til "Tøy må ikke henge ute på helligdager"

For

Mot



**Sak 11 Utvide vasketider i fellesvaskeri**

- Utvide vasketider frem til 23 på hverdager
- Åpne for å vaske på søndager
- Tydeliggjøre hva som ligger bak dagens tider

- For  
 Mot

**Sak 12 Fellesvaskeri åpent på søndager.**

Fellesvaskeriet åpnes for bruk fra 12:00 til 18:00 på søndager.

- For  
 Mot

**Sak 13 Flere sykkelstativ (mellom Erika Nissens gate 10 og 12)**

a)

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

- For flere sykkelstativ (mellom erika nissens gate 10 og 12)  
 Mot flere sykkelstativ (mellom erika nissens gate 10 og 12)

b)

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

- Det er plass til flere av de samme sykkelstativene som er installert nå.  
 Generalforsamlingen ber styret undersøke hvilke sykkelstativer som er best egnet, og hvor de kan plasseres.

**Sak 14 Montering av ny toalett på Lilleborggata 5 ( utleielokale)**

Styret kan dekke utgifter for rørarbeid og øvrige materialer i forbindelse med montering av ny toalett i utleie lokalet på Lilleborggata 5.

- For  
 Mot



**Sak 15 Røyking forbudt utenfor fellesarealet mot Lilleborggata**

Det innføres et punkt i ordensreglene vedrørende forbud mot røyking i dette området. Det settes opp skilting utenfor felleslokalet mot Lilleborggata for å informere om røykeforbud.

- For
- Mot

**Sak 16 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem (kun 3 skal velges)**

- Carl-Otto Samuelsen
- Marit Moi
- Rebekka Midgaard

**Varamedlem (kun 3 skal velges)**

- Anders Myrseth Kuraas
- Bjørn Rustad
- Kim Tallerås

**Valgkomite (kun 3 skal velges)**

- Bjørn O. Bjørnsen
- Nora Markali
- Siv Bente Ellefsen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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