



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

### 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, 11.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 898 061	4 769 479
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 898 061</b>	<b>4 769 479</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		233 006	221 354
Annen driftskostnad		5 164 966	5 043 011
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 397 972</b>	<b>5 264 365</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>500 089</b>	<b>-494 886</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 046	57 434
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 046</b>	<b>57 434</b>
Annen finanskostnad		553 106	325 330
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>553 106</b>	<b>325 330</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-497 060</b>	<b>-267 896</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 029</b>	<b>-762 782</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 029</b>	<b>-762 782</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 029</b>	<b>-762 782</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 029	-762 782
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 029</b>	<b>-762 782</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		3 503 000	3 503 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		3 503 001	3 503 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 503 001	3 503 001
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 070
Andre fordringer		53 703	79 743
Sum fordringer		53 703	89 813
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 071	1 133 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 071	1 133 011
Sum omløpsmidler		1 185 774	1 222 823
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 688 776</b>	<b>4 725 825</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 798 946	7 801 975
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 798 946</b>	<b>-7 801 975</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 798 946</b>	<b>-7 801 975</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		10 957 608	11 209 793
Øvrig langsiktig gjeld		28 400	28 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 986 008</b>	<b>11 238 193</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 986 008</b>	<b>11 238 193</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 163	2 549
Leverandørgjeld		501 324	1 016 320
Skyldige offentlige avgifter		18	
Annen kortsiktig gjeld		927 208	270 738
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 501 714</b>	<b>1 289 607</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 487 722</b>	<b>12 527 800</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 688 776</b>	<b>4 725 825</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 481061

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 819 739  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI  
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: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

#### 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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 947 819 739  
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 898 061	4 769 479
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 898 061</b>	<b>4 769 479</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		233 006	221 354
Annen driftskostnad		5 164 966	5 043 011
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 397 972</b>	<b>5 264 365</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>500 089</b>	<b>-494 886</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 046	57 434
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 046</b>	<b>57 434</b>
Annen finanskostnad		553 106	325 330
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>553 106</b>	<b>325 330</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-497 060</b>	<b>-267 896</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 029</b>	<b>-762 782</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 029</b>	<b>-762 782</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 029</b>	<b>-762 782</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 029	-762 782
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 029</b>	<b>-762 782</b>



Organisasjonsnr: 947 819 739  
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

## 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		3 503 000	3 503 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		3 503 001	3 503 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 503 001	3 503 001
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 070
Andre fordringer		53 703	79 743
Sum fordringer		53 703	89 813
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 071	1 133 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 071	1 133 011
Sum omløpsmidler		1 185 774	1 222 823
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 688 776</b>	<b>4 725 825</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	7 798 946	7 801 975
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 798 946</b>	<b>-7 801 975</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 798 946</b>	<b>-7 801 975</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	10 957 608	11 209 793
Øvrig langsiktig gjeld	28 400	28 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 986 008</b>	<b>11 238 193</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 986 008</b>	<b>11 238 193</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	73 163	2 549
Leverandørgjeld	501 324	1 016 320
Skyldige offentlige avgifter	18	
Annen kortsiktig gjeld	927 208	270 738
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 501 714</b>	<b>1 289 607</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 487 722</b>	<b>12 527 800</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 688 776</b>	<b>4 725 825</b>



Organisasjonsnr: 947 819 739  
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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. 1052

Brl Torshov Kvartal XI



## Velkommen til årsmøte i Brl Torshov Kvartal XI

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:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1052>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis 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.

### Informasjon i forbindelse med årsmøtet

Som tidligere år, legges det opp til et informasjonsmøte den første dagen av årsmøtet, **mandag 13. mai kl. 18:00** i Menighetsstuen i Torshov kirke (inngang fra Nordkappgata), slik at de innkomne sakene kan gjennomgås med eventuelle spørsmål. Det skal ikke avgis stemmer i informasjonsmøtet. Stemmene avgis digitalt via [vibbo.no](https://vibbo.no), eventuelt analogt via stemmeseddelskjema, som nevnt ovenfor. Analoge stemmesedler kan leveres i styrepostkassen på døra til styrerommet (trappen ned mellom Agathe Grøndahls gt. 8 og Per Kvibergs gt. 27 i bakgården)

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av helhetsplan for utvidelse av kjellervinduer.
7. Begrensning av private hagemøbler
8. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
Styret i BrI Torshov Kvartal XI



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret går inn for at Kathrine Sie fra OBOS Eiendomsforvaltning skal lede møtet.

### Forslag til vedtak

Kathrine W. Sie velges.

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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Jakob Hovland og Thomas Bollingmo signerer protokollen.

### Forslag til vedtak

Jakob Hovland og Thomas Bollingmo velges til å signerer protokollen.

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 resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1052 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 00.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 215 000.

Sak 6

## Endring av helhetsplan for utvidelse av kjellervinduer.

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

På generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt en helhetsplan for utvidelse av kjellervinduer. Helhetsplanen er innarbeidet som eget vedlegg til borettslagets vedtekter, se vedtektene s. 16 og 17.

Helhetsplanen fastsetter at de utvidete kjellervinduene skal ha en midtdeler (midtsprosse). Dette var et krav fra Byantikvaren (BYA) for at de skulle godkjenne helhetsplanen. Grunnen til dette var at kjellervinduene våre opprinnelig hadde midtsprosse da gården ble bygget, så dette vil sikre at vinduene får den opprinnelige utformingen.

Styret har blitt kontaktet av andelseiere som ønsker å utvide kjellervinduene, hvor de anmoder om å endre helhetsplanen slik at kravet om midtsprosse utgår. Andelseierne viser til at vinduene med midtsprosse ikke har mulighet for å åpnes ved å vippe opp fra oversiden (med feste nederst), slik at skadedyr ikke kan komme



inn når det luftes. De viser også til at den tykke midtsprossen "spiser" så mye sollys at vinningen går opp i spinningen for de som primært ønsker mer lys.

Styret er enig i at det er ønskelig å fjerne kravet til midtsprosse fra helhetsplanen. Per i dag har ingen av kjellervinduene våre midtsprosse, så det vil bryte med fasadens enhetlige uttrykk å sette inn kjellervinduer med midtsprosse på de få vinduene som skal utvides (styret har fått opplyst at omtrent fire andeler planlegger å utvide kjellervinduene). Vi mener det er hensiktsmessig å fortsette med sprosseløse kjellervinduer.

Vi vet ikke om BYA vil godkjenne helhetsplanen hvis vi fjerner kravet om midtsprosse. Signalene fra 2023 tilsier at BYA ikke vil akseptere det. Styret mener imidlertid dette ikke bør ha avgjørende betydning. Alle de øvrige delene av den godkjente helhetsplanen vil stå uendret, blant annet angivelsen av hvilke vinduer som kan utvides, og hvilke som ikke kan det. Kjellervinduene våre har vært uten midtsprosse i ca. 30 år (om ikke lenger), så å fortsette med sprosseløse vinduer vil bare innebære å videreføre en situasjon som har bestått i lang tid. Styret er kjent med at andre boligselskaper har hatt helhetsplaner som ikke har vært godkjent av BYA, så dette er en mulighet også i vårt tilfelle.

Det avgjørende er om *Plan- og bygningsetaten (PBE)* vil godkjenne utvidelse av kjellervinduer uten midtsprosse. Hvis BYA ikke godkjenner en endret helhetsplan (uten midtsprosse), vil PBE mest sannsynlig kreve at andelseieren innhenter en uttalelse fra BYA når han/hun fremmer søknad om vindusutvidelse. Hvis BYA ikke motsetter seg søknaden, vil PBE mest sannsynlig godkjenne søknaden. Hvis BYA derimot fraråder søknaden (fordi vinduet ikke har midtsprosse), er det ikke dermed sikkert at PBE vil avslå søknaden; BYAs uttalelser er bare rådgivende i disse sakene, så PBE har fortsatt mulighet til å godkjenne søknaden.

Styret antar at det vil være vanskelig å få svar fra BYA/PBE på generelt grunnlag om etatene vil akseptere vindusutvidelser uten midtsprosse. Vi anser at den mest hensiktsmessige måten å få avklart dette spørsmålet på, er å endre borettslagets helhetsplan, slik at kravet om midtsprosse utgår. Styret vil deretter forelegge den endrete helhetsplanen for BYA for godkjenning. Deretter kan første andelseier som ønsker å utvide kjellervinduet sitt, fremme søknad om dette til PBE på vanlig måte. Det må i søknaden til PBE fremgå hva som er status mht. BYAs godkjenning av den endrete helhetsplanen – om den er godkjent av BYA eller ikke. Styret vil være involvert i søknadsprosessen for å sikre dette.

Hvis PBE godkjenner den første «pilotsøknaden» fra en andelseier i borettslaget – enten i tråd med eller i strid med BYAs tilrådning – kan vi legge til grunn at også fremtidige søknader om sprosseløse vindusutvidelser vil bli godkjent. Den endrete helhetsplanen kan da bli stående, uavhengig av om den er godkjent av BYA eller ikke. Hvis PBE derimot avslår søknaden fordi vinduet ikke har midtsprosse, må helhetsplanen endres tilbake til slik den lød da den ble vedtatt i 2023. For å slippe å behandle saken på en ny generalforsamling, foreslår vi at styret da gis fullmakt til å tilbake stille helhetsplanen til den opprinnelige 2023-versjonen.

Styret og andelseierne som vurderer å utvide kjellervinduene sine, er omforent om dette forslaget.

## Forslag til vedtak

1. Helhetsplanen for utvidelse av kjellervinduet endres, slik at kravet til midtsprosse i vinduet utgår. Dette innebærer at vinduet i det vedlagte tilbudet fra Bykle Vindu AS (angitt som Pos. 2) skal brukes når kjellervinduer i borettslaget skal utvides. . . . 2. Styret skal forelegge den endrete helhetsplanen for Byantikvaren for godkjenning. . . . 3. Styret skal være involvert i den første søknaden om vindusutvidelser til Plan- og bygningsetaten (PBE) fra en andelseier i borettslaget, for å sikre at det fremgår klart av søknaden om Byantikvaren har godkjent den endrete helhetsplanen eller ikke. Det er viktig at vedtaket fra PBE er av en art som vil ha presedensvirkning for senere saker. . . . 4. Hvis PBE ikke godkjenner den nevnte søknaden om vindusutvidelser fordi vinduet ikke har midtsprosse, skal styret endre helhetsplanen tilbake til den opprinnelige 2023-versjonen (med vinduer med midtsprosse).



## Vedlegg

2. 1052 Vedlegg til forslag 1.pdf

## Sak 7

### Begrensning av private hagemøbler

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Spørsmålet om adgangen til å bruke private utemøbler i borettslagets fellesarealer (særlig bakgården) er en stadig tilbakevendende problemstilling i borettslaget. Dette ble også diskutert på forrige generalforsamling (under informasjonsmøtet). Mange andelseiere føler at det er ubehagelig å sette seg i andres møbler, og opplever at mer eller mindre varige utplasseringer av private møbler innebærer en privatisering av uteområdene til fellesskapet. Estetiske hensyn kan også tale for at møblene som står i bakgården, bør ha noenlunde lik stil. Samtidig bør det f.eks. være anledning til å ta med seg en egen solstol ut når man vil nyte sola i bakgården i et mer behagelig møbel enn borettslagets utemøbler, eller eget småmøblement hvis alle borettslagets møbler er opptatte.

Styret søker med dette å få klarere retningslinjer rundt bruk av private utemøbler i Husordensreglene, hvor både interessene til andelseiere som ønsker å bruke private hagemøbler, og interessene til andelseiere som ønsker å unngå privatisering av uteområdene, ivaretas. Vi foreslår at tillegget nedenfor tas inn i Husordensreglene.

Beboere bes melde fra til styret dersom de mener det er behov for innkjøp av flere utemøbler som følge av denne endringen.

#### Forslag til vedtak

Forslag til nytt tillegg under punkt 4 «Fellesareal» i Husordensreglene: Bruk av private hagemøbler: Det skal primært brukes møbler som tilhører borettslaget, på borettslagets uteområder. Private utemøbler skal som hovedregel ryddes bort hver kveld, og skal ikke lagres ute eller i fellesarealer gjennom vinteren. For å unngå en privatisering av uteområdene, bør private utemøbler som ikke tas inn etter bruk, være i samme stil som borettslagets. Enhver beboer har rett til å bruke privateide møbler som ikke tas inn etter bruk.

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Bjurholdt
- Ingar Johnsrud



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanna Louhelainen
- Jarle Vidme
- Tord Christensen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Erling Magnus Hjermann
- Jarle Enerud

**Vedlegg**

1. 1052 Valgkomite 2024.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cecilie Fjelberg	Agathe Grøndahlsgate 12
Styremedlem	Ingrid J H Eknes	Lilleborggata 2
Styremedlem	Katrin Merethe Espe	Lilleborggata 4
Styremedlem	Ingar Johnsrud	Åsengata 13
Styremedlem	Hinnrich Arndt Von Schemde	Lilleborggata 6
Varamedlem	Tord Christensen	Agathe Grøndahls Gate 14
Varamedlem	Hanna Louhelainen	Agathe Grøndahlsgate 8
Varamedlem	Stein Jarle Vidme	Agathe Grøndahlsgate 8

Ingrid Eknes har trukket seg i løpet av perioden. Varamedlem Hanna Louhelainen har møtt i hennes sted.

### Valgkomiteen

Anne Siri Ødegaard	Åsengt 13
Jarle Enerud	Åsengata 9
Anne Wodstrup	Åsengata 9

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### 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.

#### Facebook

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

#### Generelle opplysninger om Brl Torshov Kvartal XI

Borettslaget består av 91 andelsleiligheter.

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

- Per Kvibergsgt. 27
- Per Kvibergsgt. 29
- Agathe Grøndahlsgt. 8



- Agathe Grøndahlsgt. 10
- Agathe Grøndahlsgt. 12
- Agathe Grøndahlsgt. 14
- Åsengata 9
- Åsengata 11
- Åsengata 13
- Åsengata 15
- Lilleborggt. 2
- Lilleborggt. 4
- Lilleborggt. 6

Gårdsnummer 224 / Bruksnummer: 4, 5, 6, 7, 34, 36, 38, 40, 114, 115, 117, 271, 273 og 275.

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

Brl Torshov Kvartal XI har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid**

#### **1. Styremøter**

Det har blitt gjennomført 9 styremøter i styreperioden.

#### **2. Salg**

##### **2.1 Overtagelser**

Det har vært fire overtagelser i styreperioden.

##### **2.2 Salg av fellesareal**

Det er blitt solgt ett loftsareal til andelseiere for utbygging i denne perioden (Åsengata 9). (Begge loftsarealene i Åsengata er utbygd parallelt, men det ene ble solgt i forrige styreperiode, mens det andre ble solgt i inneværende styreperiode, se punkt 2.2 under «Styrets arbeid» i fjorårets årsmøteinnkalling.)

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

Styret har rutiner for HMS-arbeidet. Hensikten er å sikre et systematisk HMS-arbeid, gjennom gode og sikre arbeidsvaner og klare ansvarsforhold. Styret vurderer oppfølgingen av HMS-arbeidet som tilfredsstillende.

#### **4. Likviditetsanalyse – økning av felleskostnader/husleie i årene fremover**

Vedlikeholdsplanen fra 2022 synliggjør at vi har noen store rehabiliteringsprosjekter foran oss. Dette gjelder særlig omteking av taket (anbefalt utført i 2030, estimert pris: 26,7 mill. kr), men også fasaderehabilitering (bør gjøres i 2027, estimert pris: 2,35 mill. kr) og utskiftning av vinduer og dører (anbefalt utført i 2035, estimert pris: 9,2 mill. kr). Dette er tiltak vi må planlegge finansiering og prioritering av i god tid i forveien. Styret fikk lagd en

likviditetsanalyse fra OBOS-banken i våren 2022, for å få oversikt over forventet utvikling i felleskostnadene. Denne tok – naturlig nok – ikke høyde for den uvanlig høye prisstigningen som kom i etterkant av Russlands invasjon av Ukraina på samme tidspunkt. Det var også behov for å justere likviditetsanalysen som følge av flere større utgifter som har påløpt og som styret ikke var klar over da vi fikk lagd forrige analyse, se punkt 4.2 (tak) og 4.3 (drenering) under «Styrets arbeid» i fjorårets årsmøteinnkalling. Styret fikk derfor lagd en ny likviditetsanalyse i 2023.

På bakgrunn av likviditetsanalysen fra 2023, besluttet styret i september 2023 å følge en plan som innebærer at felleskostnadene/husleien økes med 6 prosent hvert år frem t.o.m. 2029 og 8 prosent i 2030. Planen innebærer at borettslaget må ta opp et lån på 1,8 mill. kr i 2027 for å finansiere fasaderehabiliteringen (løpetid 20 år, 18 mnd. avdragsfrihet), og at vi må ta opp et lån på 24 mill. kr i 2030 for å finansiere takomleggingen (løpetid 40 år, 12 mnd. avdragsfrihet). Utover dette skal vedlikeholdsprosjektene våre frem til 2030 bli finansiert med oppsparte midler, og vi vil også ha opparbeidet en liten egenkapital på ca. 3 mill. kr til finanseringen av takprosjektet i 2030. Analysen legger også opp til at borettslaget tar opp et kortvarig lån på 1 mill. kr (løpetid 3 år og 6 mnd.) nå, siden vi har dårlig likviditet som følge av omleggingen av taket over Åsengata 9. Per i dag ser det imidlertid ikke ut til at vi vil trenge å benytte oss av et slikt lån. Styret vil likevel ta opp lånet denne våren, som en sikkerhet, slik at vi har likviditet hvis noe skulle skje. Lånet vil være tilgjengelig for oss å ta ut i 11 måneder, så da har vi denne sikkerheten frem til vi har opparbeidet mer egenkapital til neste år. Hvis vi ikke bruker noe av lånet (slik det nå ser ut til at vi ikke vil ha behov for), kommer det heller ikke til å koste oss noe – det påløper da ingen renter.

Likviditetsanalysen har budsjettert med rente på løpende og nye lån på 5,5 prosent p.a., som var i tråd med markedets forventninger til utvikling i rentenivå da likviditetsanalysen ble lagd (sommeren 2023).

Styret understreker for ordens skyld at planen selvfølgelig vil måtte endres dersom det kommer store uforutsette utgifter eller store svingninger i rentenivået/prisutviklingen.

## 5. Vedlikehold

### 5.1 Tak

Det vises til punkt 4 under «Styrets arbeid» i fjorårets årsmøteinnkalling. Det redegjøres der for bakgrunnen for at styret valgte å legge om taket over Åsengata 9 i 2023, fremfor å vente til hele taket skal legges om i 2030 (innebar en besparelse på ca. 200 000 kr å gjøre det nå).

Taket over Åsengata 9 ble lagt om av Brodin AS Blikkenslagermestere i 2023 og ferdigstilt i februar 2024. Prosjektet ble forsinket høsten 2023 i påvente av en avklaring fra Plan- og bygningsetaten. Denne forsinkelsen medførte ikke noen ekstrautgifter for takomleggingen for borettslaget (stillasutgiftene i denne perioden ble bekostet av Brodin). Taksteinen vi har på resten av taket i dag, produseres ikke lenger. Brodin valgte derfor å legge en takstein over Åsengata 9 som har en noe lysere farge enn resten av taket. Styret ble ikke involvert i valg av farge før taksteinen ble lagt. Borettslaget ble kompensert for dette med et prisavslag fra Brodin. Prosjektet ble gjennomført til lavere kostnader enn det var budsjettert med.

Når det gjelder resten av taket, ble dette befart av Brodin høsten 2022. Ved befaringen fant Brodin ingen skader, utover at taket generelt er gammelt og modent for renovasjon – som borettslaget også har planlagt i 2030, i tråd med vedlikeholdsplanen fra 2022.

### 5.2 Maling av trappeoppganger

Maling av *vegger, dørkarmer, dører, postkasser etc.* i Agathe Grøndahls gt. 8, Per Kvibergs gt. 27 og 29, Åsengata 13 og Lilleborggata 4 skulle etter planen skje i 2022, men måtte utsettes av budsjettmessige grunner. Disse ble malt i 2023. Veggene mv. i de øvrige trappeoppgangene ble malt i 2017 og 2018. Det var budsjettert med 200 000 kr til arbeidet i 2023, basert på prisen i 2017/2018. Da styret henvendte seg til det samme firmaet som utførte malejobben forrige gang, hadde prisen steget betraktelig som følge av den generelle prisøkningen som har vært de siste årene. Styret innhentet derfor tilbud fra flere forskjellige firmaer, for å finne det billigste alternativet. Vi endte med å velge Riera Mur & Maler Service, som ga en god pris og utførte godt arbeid. Kostnaden for prosjektet ble ca. 400 000 kr.

Maling av *gulv og trapper* i trappeoppgangene er ferdigstilt (sluttført i 2021).

Hele runden med maling av alle trappeoppgangene i borettslaget er dermed ferdigstilt – for denne gang.

### 5.3 Tett pipe i Agathe Grøndahls gt. 14

Det vises til punkt 4.5 under «Styrets arbeid» i fjorårets årsmøteinnkalling. Det ble der redegjort for at andelseierne i Agathe Grøndahls gate 14 hadde vært plaget av tilbakeslag av røyk og problemer med trekken i pipen. Det ble oppdaget at den øvre delen av et av pipeløpene var helt tettet igjen av grus, stein og betong, og man antok at dette var årsaken. Dette viste seg imidlertid ikke å være riktig; den aktuelle pipen hadde bare én ovn koblet til seg, som ligger i øverste etasje. Man har derfor bare «hevet» bunnen i pipeløpet ved å tette det igjen med betong rett nedenfor tilkoblingspunktet til ovnen – under dette punktet er pipeløpet uansett ikke i bruk. Problemene med dårlig trekk i pipen i Agathe Grøndahls gate 14 ble løst med at pipeløpet som alle de øvrige ovnene var koblet til, ble feid.

### 5.4 Utskifting av sprukne ruter

Et større antall vindusruter i borettslaget har sprukket siden 2013. Styret sørger for utskifting av rutene i «bolker», dvs. at vi samler opp et visst antall om gangen før vi tilkaller glassmester. Utskiftningen bekostes av borettslaget. Glassmesteren vi benytter (Altiglass), har uttalt at vi må forvente at rutene vil fortsette å sprekke.

De siste årene har omfanget av sprukne ruter ligget på et «moderat» nivå, fra 4 ruter i 2016 til 21 ruter i 2021. Vinteren 2023 sprakk det 13 ruter.

### 5.5 Montering av sprosser som har falt av

Mange av sprossene på vinduene våre har falt av i løpet av årene. Styret bestilte derfor nye sprosser i 2020. Disse ble montert på vinduene på ytre fasade sommeren 2022. Vi måtte bestille opp ekstra sprosser for å ha nok til vinduene på indre fasade. Disse ble montert sommeren 2023.

### 5.6 Soilrør

Det vises til tidligere års rapporteringer om soilrør. Styret har ennå ikke mottatt tilfredsstillende FDV-dokumentasjon (videofilmer av rørene) fra TT-teknikk; vi mottok filmer



av de fleste rørene, men en del av filmene hadde dårlig kvalitet og det manglet filmer fra noen av rørene. Vi holder derfor fortsatt tilbake ca. 230 000 kr av sluttbeløpet til TT-teknikk. I januar 2024 påberopte styret overfor TT-teknikk at kravet var foreldet. Vi har ennå ikke hørt noe fra TT-teknikk etter dette. Vi legger derfor til grunn at TT-teknikk har akseptert vår foreldelsesinnsigelse, og at denne saken nå er avsluttet. Som redegjort for i tidligere årsmøteinnkallinger etter soilrørrehabiliteringen i 2017, fikk styret en sakkyndig tredjepart (Avako AS) til å se gjennom de videofilmene vi mottok fra TT-teknikk. Avako AS vurderte, utfra disse filmene, at arbeidet var godt gjennomført. For styret er dette hovedhensikten med videofilmene, og vi anser at dette er tilfredsstillende vurdert på bakgrunn av de filmene vi mottok. At vi ikke har mottatt komplett videodokumentasjon av alle rørene, anser vi ikke for å være av vesentlig betydning. I henhold til vedlikeholdsplanen vår, skal soilrørene vedlikeholdsspyles i 2025. Det kan vurderes å videofilme rørene i denne anledning.

## 5.7 Dugnad

Det er gjennomført to dugnader i 2023. Vårdugnaden ble avholdt lørdag 15. og søndag 16. april, og høstdugnaden ble avholdt lørdag 21. oktober. Målet med dugnad er både klargjøring av bakgård til sommer og rydding (mest av fellesarealer ifm. brannsikkerhet). Med en god innsats på dugnadene kan vi redusere litt av felleskostnadene. I tillegg er det et sosialt aspekt i dugnadene; en hyggelig anledning til å bli kjent med hverandre.

## 6. Annet

### 6.1 Dyrehold

I styreperioden er det innvilget én søknad om dyrehold (hund).



## 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere innkrevde felleskostnader enn forutsatt. Innbetalt eiendomsskatt er ikke budsjettert, dette motsvarer kostnaden som heller ikke er budsjettert som kommunale avgift.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak høyere kostnader til vedlikehold enn forutsatt i budsjett, samt at eiendomsskatt ikke er budsjettert. Avviket for vedlikeholdskostnadene skyldes primært at omleggingen av taket over Åsengata 9 ble budsjettert med 600 000 kr i 2023 og 400 000 kr i 2024, mens alle borettslagets utgifter til omleggingen faktisk ble betalt i 2023 og dermed er oppført i sin helhet som utgift dette året. Deler av beløpet ble betalt med et rentefritt lån fra andelseierne som bygger ut loftene i Åsengata 9, som borettslaget vil tilbakebetale innen 15. juni 2024. Denne budsjettoverskridelsen er altså «budsjetteknisk» og ikke reell – utgiftene til takomleggingen ble tvert imot lavere enn det ble budsjettert med, se punkt 5.1 under «Styrets arbeid» ovenfor. Når det gjelder utgiftene til maling av tak og vegger i de fem resterende oppgangene, var det budsjettert med 200 000 kr til dette, basert på prisen vi betalte for maling av oppgangene i 2017/2018. Prisene har imidlertid steget betraktelig siden dette, så prosjektet kostet nesten det dobbelte, se punkt 5.2 under «Styrets arbeid» ovenfor. Videre ble det heller ikke budsjettert med monteringen av sprosser på vinduene mot bakgården.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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 budsjettert med en positiv endring i 2024, som vil rette dette.

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.

### Styrehonorar

Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 215 000. Det vises til vedtak 4 A fra generalforsamling 24. april 2018:

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

SSB melder at den gjennomsnittlige månedslønnen økte med 6 prosent fra november 2022 til november 2023.<sup>1</sup> Med utgangspunkt i fjorårets honorar på kr 203 000, innebærer dette at styrets forslag for 2024 settes til kr 215 000 (kr 203 000 x 1,06 = kr 215 180).

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til større vedlikehold som omfatter rens av luftepiper samt kontroll av ettermontasjer (vedlikehold av ventilasjonssystemet vårt).

### 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. 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 Kvartal XI.

### Lån

Brl Torshov Kvartal XI har lån i OBOS boligkreditt AS. 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 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kvartal XI

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kvartal XI som består av balanse per 31. desember 2023, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

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

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

Bodø, 5. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WKTGB-T3INO-QCCVD-GIMVB-TICSV-UYPBC



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-05 10:49:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WKTGB-T3INO-QCCVD-GIMVB-TTCSV-UYPBC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

18 av 38

1052 Årsrapport med regnskap.pdf



## 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>-66 783</b>	<b>1 028 014</b>	<b>-66 783</b>	<b>-315 939</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 029	-762 782	624 000	724 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-252 185	-332 015	-290 000	-239 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-249 156</b>	<b>-1 094 797</b>	<b>334 000</b>	<b>485 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>21</b>	<b>-315 940</b>	<b>-66 784</b>	<b>267 217</b>	<b>169 061</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 185 774	1 222 823		
Kortsiktig gjeld		-1 501 714	-1 289 607		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>21</b>	<b>-315 940</b>	<b>-66 784</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 314 163	4 739 241	4 960 000	5 571 000
Andre inntekter	3	583 898	30 238	665 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>5 898 061</b>	<b>4 769 479</b>	<b>5 625 000</b>	<b>5 571 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-30 006	-27 354	-29 000	-30 000
Styrehonorar	5	-203 000	-194 000	-203 000	-215 000
Revisjonshonorar	6	-8 205	-7 998	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-177 365	-170 545	-182 000	-186 000
Konsulenthonorar	7	-49 855	-67 023	-65 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-2 054 229	-2 169 628	-1 400 000	-665 000
Forsikringer		-518 394	-440 062	-518 000	-570 000
Festeavgift		-190 990	-190 990	-191 000	-191 000
Kommunale avgifter	9	-1 117 276	-898 691	-985 000	-1 296 000
Energi/fyring		-70 326	-97 557	-100 000	-72 000
TV-anlegg/bredbånd		-298 156	-285 643	-288 000	-313 000
Andre driftskostnader	10	-680 170	-714 874	-601 000	-649 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 397 972</b>	<b>-5 264 365</b>	<b>-4 571 000</b>	<b>-4 231 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>500 089</b>	<b>-494 886</b>	<b>1 054 000</b>	<b>1 340 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	56 046	57 434	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-553 106	-325 330	-433 000	-619 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-497 060</b>	<b>-267 896</b>	<b>-430 000</b>	<b>-616 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 029</b>	<b>-762 782</b>	<b>624 000</b>	<b>724 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-762 782		
Reduksjon udekket tap		3 029	0		



**BORETTLAGET TORSHOV KVARTAL XI  
ORG.NR. 947 819 739, KUNDENR. 1052**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	3 503 000	3 503 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 503 001</b>	<b>3 503 001</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		26 196	22 271
Kundefordringer		0	10 070
Forskuddsbetalte kostnader		27 507	23 849
Andre kortsiktige fordringer		0	33 622
Driftskonto OBOS-banken		1 115 929	17 131
Sparekonto OBOS-banken		16 142	1 115 880
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 185 774</b>	<b>1 222 823</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 688 776</b>	<b>4 725 825</b>



### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL

Udekket tap	15	-7 798 946	-7 801 975
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 798 946</b>	<b>-7 801 975</b>

#### GJELD

##### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 957 608	11 209 793
Borettsinnskudd	17	28 400	28 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 986 008</b>	<b>11 238 193</b>

##### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		44 625	38 285
Leverandørgjeld		501 324	1 016 320
Skyldige offentlige avgifter	18	18	0
Påløpte renter		54 843	2 549
Påløpte avdrag		18 320	0
Annen kortsiktig gjeld	19	882 583	232 453
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 501 714</b>	<b>1 289 607</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 688 776</b>	<b>4 725 825</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	20	13 228 400	13 228 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024

Styret i Borettslaget Torshov Kvartal XI

Cecilie Fjelberg /s/

Ingar Johnsrud /s/

Katrin Merethe Espe /s/

Hinnrich Arndt Von Schemde /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	4 559 813
Kabel-TV	286 104
Trappevask	207 480
Eiendomsskatt	198 672
Brannslukningsapparater	62 094
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 314 163</b>

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

Dom forliksrådet	10 000
Salg av loftsareal	519 084
Vaskeri	15 825
Viderefakturerte fakturaer	38 989
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>583 898</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 082
Påløpte feriepenger	-130
Arbeidsgiveravgift	-28 794
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-30 006</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 203 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 600, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 205.

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

Juridisk bistand	-26 000
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-4 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 480
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-49 855</b>

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

Hovedentreprenør I, Brodin AS	-913 750
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-913 750</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-747 844
Drift/vedlikehold VVS	-6 928
Soppsanering tak	-75 409
Drift/vedlikehold elektro	-9 729
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 143
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 597
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-149 329
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 700
Egenandel forsikring*	-10 000
Kostnader dugnader	-4 801
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 054 229</b>

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

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

Eiendomsskatt	-198 744
Vann- og avløpsavgift	-666 254
Feieavgift	-10 328
Renovasjonsavgift	-241 951
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 117 276</b>

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

Lokalleie	-5 000
Container	-23 803
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 681
Diverse leiekostnader/leasing	-5 400
Driftsmateriell	-3 360
Vaktmestertjenester	-332 604
Renhold ved firmaer	-216 325
Andre fremmede tjenester	-27 267
Trykksaker	-3 139
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 600
Andre kontorkostnader	-140
Porto	-1 800
Bank- og kortgebyr	-3 892
Velferdskostnader	-45 158
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-680 170</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 978
Renter av sparekonto i OBOS-banken	316
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 970
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 782
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>56 046</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-553 106
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-553 106</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten er festet 01.11.1951 i 70 år.

Gnr.224/bnr.4 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Barnevognskjul	
Kostpris	31 125
Avskrevet tidligere	-31 124
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-13 091 421
Nedbetalt tidligere	1 881 628
Nedbetalt i år	252 185
	-10 957 608
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 957 608</b>

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

Opprinnelig 1998	-28 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-28 400</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-18
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-18</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-130
Lån til takomlegging	-650 000
Avregning takomlegging	-25 000
Faktura fra TT-TEK	-232 453
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-882 583</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	28 400
Pantelån	10 957 608
Påløpte avdrag	18 320
<b>TOTALT</b>	<b>11 004 328</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 21****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## Annen informasjon om borettslaget

### Vaktmester

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

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

### Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbedriften om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Vanlig parkering i gaten.

### Nøkler/skilt

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

### Internett- og TV-tjenester

Homenet er borettslagets leverandør av TV- og internettjenester. Avtalen er kollektiv og gir hver boenhet tilgang på internett over fiber som belastes gjennom felleskostnadene. I tillegg kan den enkelte beboer bestille TV-tjenester via Homenet. Avtalen har en bindingstid fram til mai 2024. Homenets kundesenter kan kontaktes på 38 99 01 00.

### Forsikring

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

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

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

Vedlikeholdsplan 2022 – 2028 (samt synliggjøring av enkelte store rehabiliteringer 2030 – 2040)	
2040	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rør- og våtrom. Tiltaket er satt opp i vedlikeholdsplanen fra 2021, basert på generelle vurderinger. Det gjenstår å se om vi faktisk vil ha behov for dette etter en individuell vurdering når vi nærmer oss 2040. Borettslaget fikk rehabilitert soilrørene våre med strømpeløsning i 2016-2017. Vi ble forespeilet at soilrørene etter dette ville ha en levetid på <i>minst</i> 50 år (og trolig langt mer). Rørene som bringer friskt vann <i>inn</i> i leilighetene, herunder stikkledningene fra de kommunale ledningene, vil imidlertid kunne ha behov for rehabilitering før dette – og i den forbindelse kan det være grunn til å vurdere om soilrørene bør skiftes samtidig. (Det nevnes at noen av stikkledningene allerede er skiftet ut, se 2016 og 2017 nedenfor – og muligens også noen tidligere utskiftninger som ikke er kommet inn i skjemaet her.) Siden tiltaket vil være svært kostbart, og også ha stor betydning for om det vil være hensiktsmessig for beboere å rehabilitere eget bad årene forut for en evt. helhetlig rør- og våtromsrehabilitering i borettslaget, lar vi tiltaket bli stående i denne vedlikeholdsplanen, selv om tidspunktet er forbundet med en del usikkerhet.</li> </ul>
2035	<ul style="list-style-type: none"> <li>Skifte vinduer og dører (9,2 mill. kr*). Fra vedlikeholdsplanen fra 2021: «Vi anbefaler å planlegge for utskifting av vinduer, balkongdører og leilighetsdører i slutten av neste periode. Tiltaket bør utføres med takomleggingen med tanke på rigg- og driftskostnader. Men tiltaket kan utsettes til 2035 så lenge nødvendig vedlikehold utføres. Utskifting av alle vinduer, leilighetsdører, balkongdører for alle boliger. Løpende justering av dører.» Styret (2022) bemerker at vinduer og dører sist ble skiftet med 10 års mellomrom (hhv. i 1996 og 2004-2005), så det er ikke åpenbart at dette må gjøres på samme tidspunkt. Dette må vurderes nærmere i midten av 2030-tallet.</li> </ul>
2030	<ul style="list-style-type: none"> <li>Takomlegging (26,7 mill. kr*). Fra vedlikeholdsplanen fra 2021: «For å synliggjøre kommende kostnad er dette tiltaket tatt med. Vi anbefaler at boligselskapet begynner å planlegge for omtekkning av hele taket, i løpet av neste vedlikeholdsperiode. Tiltaket bør inkludere nye beslagsløsninger og takvinduer så vel som tekking og nytt underlagspapp som er diffusjonsåpen ved behov. Det foretas utskifting av taktro ved behov. Tak over innganger og karnapper med falsset tekking der det er skiftet, byttes ikke.» Anslaget på 26,7 mill. kr må reduseres noe (ca. 1 mill. kr), siden vi omla taket over Åsengata 9 i 2023.</li> </ul>
2028	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utskifting av utvendige trapper 2-7 trinn (1,23 mill. kr*)</li> <li>Rengjøring av takrenner, hvert 3. år (72 500 kr inkl. mva.)</li> </ul>
2027	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maling og rengjøring av fasaden, hvert 15-20 år (2 350 000 kr*). I vedlikeholdsplanen 2014-2021 var tiltaket satt opp i 2017, men Wettergren har uttalt at vi fint kan vente til 2027 med å male fasaden.</li> <li>Maling av vinduskarmer/-rammer hvert 7. år (850 000 kr*) (sist utført 2020)</li> </ul>
2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maling av ytterdører hvert 7. år (sist utført 2018-2019)</li> <li>Kan ev. skifte ut noen av utetrapene som har behov, se tiltak i 2028</li> <li>Fukt og teglsteinsreparasjoner hvert 2. år (15 000 kr jf. OBOS' vedl.plan fra 2014) (NB! Dette står som fast post annethvert år, men vi har foreløpig ikke sett behov for å gjennomføre slike reparasjoner.)</li> </ul>
2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vedlikeholdsspuling av soilrørene, først og fremst kjøkkenstammene. (NRC Gravco har uttalt at dette bør gjøres hvert 5.-7. år, men dette bør kontrollsjekkes – det er ulike råd om dette hos ulike instanser; vedlikeholdsspuling gir også slitasje på rørene. Det bør vurderes om vi skal få rørene videofilmet samtidig som de spyles, for å sjekke tilstanden, se punkt 5.6 under «Styrets arbeid» i årsmøteinnkallingen for 2024.)</li> <li>Rengjøring av takrenner, hvert 3. år (72 500 kr inkl. mva.)</li> <li>Kan ev. skifte ut noen av utetrapene som har behov, se tiltak i 2028</li> </ul>
2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ventilasjon: Rens av luftepiper samt kontroll av ettermontasjer (370 000 kr*)</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>Fukt og teglsteinsreparasjoner hvert 2. år (15 000 kr jf. OBOS' vedl.plan fra 2014) <i>(NB! Dette står som fast post annethvert år, men vi har foreløpig ikke sett behov for å gjennomføre slike reparasjoner.)</i></li> </ul>
---

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

Tiltak som er gjennomført	
2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renovering/omtekkning av tak over Åsengata 9 (ca. 900 000 kr inkl. mva.)</li> <li>Utbedring av mangelfull isolasjon på rør i kjeller</li> <li>Maling av tak og vegger i de fem resterende oppgangene (ca. 400 000 kr inkl. mva.). (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4)</li> <li>Innkjøp av ny vaskemaskin og tørketrommel</li> <li>Festing av sprosser på indre fasade</li> </ul>
2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siste tiltak fra Brodins tilstandsrapport om taket fra 2016/2017: Takene over innganger i Agathe Grøndahls gt. 10 og 12 (525 000 kr inkl. mva.)</li> <li>Utbedring av overvannshåndtering i bakgården – omfattende bytting/utbedring av kummer, sandfang og rør (730 000 kr)</li> <li>Montering av vindussprosser på vinduer på ytre fasade</li> <li>Soppsanering på loft i Åsengata 9</li> <li>Oppdatering av tilstandsvurdering av yttertak. (60 000 kr)</li> <li>Takrenner ble rengjort ifm. tilstandsvurderingen av yttertaket</li> </ul>
2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ny vedlikeholdsplan ble utarbeidet (av OBOS Prosjekt)</li> <li>Kummene/sandfangene i bakgården ble rensset.</li> <li>Taket ble utbedret over inngangen i Agathe Grøndahls gt. 8 (340 000 kr)</li> <li>Epoxy maling av gulv/trapper i fem oppganger (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4) (300 000 kr)</li> <li>Takrenner ble rengjort (72 500 kr inkl. mva.)</li> </ul>
2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alle vinduskarmer på fasaden ble malt, samt arkvinduer på taket og vinduer på takterrassene.</li> </ul>
2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Installasjon av fibernett. Avtale inngått med Homenet. Fibernett installert av Netel.</li> <li>Reparasjon av taket over Åsengt. 9 (trappetårnet).</li> <li>De aller fleste trappene som ble malt med epoxy maling i 2018, ble malt opp igjen (vederlagsfritt) i 2019 pga. dårlig resultat.</li> </ul>
2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Takarbeid: Reparasjon av to buede sinktak over inngangspartiene i Åsengt. 13 og Per Kvibergs gt. 27. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere.</li> <li>Oppussing av fire trappeoppganger: ÅG 9 og 15, LB6 og AG10. Utført av To Malere.</li> <li>Gulv/trapper i ÅG 9, 11 og 15, LB 2 og 6 og AG 10, 12 og 14 ble malt med epoxy maling. Utført av Malermestrene AS.</li> <li>Alle ytterdører ble malt. Utført av To Malere.</li> </ul>
2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rehabiliteringen av soilrørene ble ferdigstilt sommeren 2017 (se omtale nedenfor, under 2016).</li> <li>Renovering av det elektriske anlegget i fellesarealene, jf. tiltak i Opak-rapporten: Våren 2017 ble det foretatt utskifting av belysning i trappeoppganger, loft og kjellere (med unntak av bodene), samt diverse rettinger og utskiftninger i fellesarealer. Arbeidet ble utført av Bravida, og ble ferdigstilt i april 2017.</li> <li>Oppussing av fire trappeoppganger: AG12, AG14, LB2 og ÅG11. Utført av To Malere.</li> <li>Tak over trapperommet i Agathe Grøndahls gt. 14 ble rehabilitert, samt en del mindre tiltak i tilstandsrapporten fra Brodin. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere.</li> <li>Stikkledning for vann til Lilleborggt. 2 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. Utført av Flemming Johannessen AS.</li> </ul>



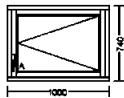
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Takrenner ble spylt.</li></ul>
2016	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rehabilitering av soilrør med såkalt rør-i-rør-løsning / strømpeløsning (ca. 6,2 mill. kr) ble igangsatt høsten 2016. Ferdigstilt sommeren 2017. Utført av TT-teknikk.</li><li>• Stikkledninger for vann og spillvann til/fra Per Kvibergs gt. 27 og Agathe Grøndahls gt. 8 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. (Disse to horisontale spillvannsledningene er således ikke omfattet av ovennevnte rør-i-rør-løsning, men er byttet ut med helt nye rør.) (Ca. 600 000 kr) Utført av Flemming Johannessen AS.</li><li>• Alle stoppekraner, med unntak av to, har blitt skiftet ut. (Ca. 125 000 kr)</li><li>• Varmtvannsberederen i fellesbadet i Agathe Grøndahls gt. 12 er skiftet ut. (Ca. 15 000 kr)</li><li>• Kummene i bakgården ble renset i mars 2016.</li></ul>
2015	<ul style="list-style-type: none"><li>• Installasjon av kablet brannvarslingsanlegg.</li><li>• Installasjon av brannikkert glass i alle hjørneoppganger.</li><li>• Øvrige brannsikringstiltak: Brannetting av gjennomføringer (primært i fellesarealer) og brannsikring av glassfelt mellom leiligheter og trapperom</li><li>• Takpappskifte til diffusjonsåpen papp (samt nødvendig heving av taket i denne forbindelse) ble gjennomført i Agathe Grøndahls gt. 8.</li><li>• Takrenner ble spylt.</li></ul>
2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grunnmuren og portalene er malt.</li><li>• Asfaltering av bakgården og portrom.</li><li>• Et større antall vindusruter som har sprukket, er blitt skiftet ut.</li></ul>
2013	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rehabilitering av alle pipeløp.</li><li>• Ny takpapp ble lagt over Agathe Grøndahls gt. 12</li><li>• Oppbygging av lekeplass.</li><li>• Radonutbedring.</li><li>• Maling av ytterside alle vinduskarmer.</li><li>• Maling av ytterdører.</li></ul>
2010-2011	<ul style="list-style-type: none"><li>• Videoinspeksjon av pipene + utbedre pipene.</li></ul>
2010	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppussing av oppganger:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Lilleborggt. 2 og 4 + Per Kvibergs gt. 29 er oppusset.</li><li>○ Trappene i Agathe Grøndals gt. 14 er nymalte.</li></ul></li></ul>
2009-2010	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppgradering av elektrisk anlegg. De 4 resterende oppgangene er blitt oppgradert.</li></ul>
2004-2005	<ul style="list-style-type: none"><li>• Alle dører ble skiftet ut.</li></ul>
1996	<ul style="list-style-type: none"><li>• Alle vinduene skiftet ut.</li></ul>
1985-1990	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ny takpapp ble lagt på hele taket, eksisterende takstein ble beholdt.</li></ul>



## Vedlegg til forslag 1

### Vindu uten midtsprosse

Bykie Vindu AS Side 4 Tilbudsnr.: 118902 Opprettet dato: 07.03.2023 Utskriftsdato: 27.11.2023  
Borettslaget Torshov kvartal XI / OSLO

Pos.	Antall	Beskrivelse	Stk. pris	Sum NKR
		cf:		
2		 <p><b>Bredde: 1 000 mm, Høyde: 740 mm</b> Tresort: Malmfuru fingerskjølet . <i>Innadslående ISOKITT® 1-rams</i> <i>AVBILDET FRA INNSIDE</i> <i>Vindu med Ekte kittfals</i>  <i>IKKE MED I SLUTTSUM</i>  <i>A: 4/18Ar/4SE VK 25DBA</i> Beregnet u-verdi på konstruksjon: 1,33  Utv beslag: Ikke synlig hengsler utvendig Innv beslag: Børstet aluminium A: Innadslående Høyrehengslet. Dreh beslag Espagnolett Senket vrider  UTEN ventil Karm MED standard 10mm foringsnot. 19 mm fra utvendig karm til innv. foring. .  Overflatebehandling utv: NCS S 7020-R70B Overflatebehandling innv: NCS S 0502Y (Bomull)  Fugemasse: Utv.Overmalbar Grå RAL7024 (Grafitgrå) Fugemasse innv: Hvit  Estimert vekt pr. enhet: 21,916 kg  Grunnpris (uten tillegg/opsjoner)</p>	9 003,07	



Her er valgkomiteens kandidater til de verv som står på valg i år:

**Styrekandidater:**

Christoffer Bjurholdt, Åsengata 13

Ingar Johnsrud, Åsengata 13

**Varamedlemkandidater:**

Hanna Louhelainen, Agathe Grøndahls gate 8

Jarle Vidme, Agathe Grøndahls gate 8

Tord Christensen, Agathe Grøndahls gate 14

**Valgkomitekandidater:**

Jarle Enerud, Åsengata 9

Erling Magnus Hjermann, Lilleborggata 6

For valgkomiteen,

Anne Siri Ødegaard

Jarle Enerud



## 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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 1052 Selskapsnavn: Brl Torshov Kvartal XI

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kathrine W. Sie velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jakob Hovland og Thomas Bollingmo velges til å signerer protokollen.</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>



## Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

## Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 215 000.

- For  
 Mot

## Sak 6 Endring av helhetsplan for utvidelse av kjellervinduer.

1. Helhetsplanen for utvidelse av kjellervinduet endres, slik at kravet til midtsprosse i vinduet utgår. Dette innebærer at vinduet i det vedlagte tilbudet fra Bykle Vindu AS (angitt som Pos. 2) skal brukes når kjellervinduer i borettslaget skal utvides. ... 2. Styret skal forelegge den endrete helhetsplanen for Byantikvaren for godkjenning. ... 3. Styret skal være involvert i den første søknaden om vindusutvidelser til Plan- og bygningsetaten (PBE) fra en andelseier i borettslaget, for å sikre at det fremgår klart av søknaden om Byantikvaren har godkjent den endrete helhetsplanen eller ikke. Det er viktig at vedtaket fra PBE er av en art som vil ha presedensvirkning for senere saker. ... 4. Hvis PBE ikke godkjenner den nevnte søknaden om vindusutvidelser fordi vinduet ikke har midtsprosse, skal styret endre helhetsplanen tilbake til den opprinnelige 2023-versjonen (med vinduer med midtsprosse).

- For  
 Mot

## Sak 7 Begrensning av private hagemøbler

Forslag til nytt tillegg under punkt 4 «Fellesareal» i Husordensreglene: Bruk av private hagemøbler: Det skal primært brukes møbler som tilhører borettslaget, på borettslagets uteområder. Private utemøbler skal som hovedregel ryddes bort hver kveld, og skal ikke lagres ute eller i fellesarealer gjennom vinteren. For å unngå en privatisering av uteområdene, bør private utemøbler som ikke tas inn etter bruk, være i samme stil som borettslagets. Enhver beboer har rett til å bruke privateide møbler som ikke tas inn etter bruk.

- For  
 Mot



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

Christoffer Bjurholdt

Ingar Johnsrud

**Varamedlem (kun 3 skal velges)**

Hanna Louhelainen

Jarle Vidme

Tord Christensen

**Valgkomite (kun 2 skal velges)**

Erling Magnus Hjermann

Jarle Enerud



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.