



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 947819739

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 528 220	5 898 061
Sum inntekter		5 528 220	5 898 061
Kostnader			
Lønnskostnad		245 316	233 006
Annen driftskostnad		3 692 946	5 164 966
Sum kostnader		3 938 262	5 397 972
Driftsresultat		1 589 958	500 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63 308	56 046
Sum finansinntekter		63 308	56 046
Annen finanskostnad		633 885	553 106
Sum finanskostnader		633 885	553 106
Netto finans		-570 577	-497 060
Resultat før skattekostnad		1 019 381	3 029
Årsresultat		1 019 381	3 029
Totalresultat		1 019 381	3 029
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 019 381	3 029
Sum overføringer og disponeringer		1 019 381	3 029



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
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
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 503 001	3 503 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	26 196
Andre fordringer		25 389	27 507
Sum fordringer		25 494	53 703
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		921 534	1 132 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 534	1 132 071
Sum omløpsmidler		947 028	1 185 774
SUM EIENDELER		4 450 029	4 688 776



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 779 565	7 798 946
Sum opptjent egenkapital		-6 779 565	-7 798 946
Sum egenkapital		-6 779 565	-7 798 946
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 720 943	10 957 608
Øvrig langsiktig gjeld		28 400	28 400
Sum annen langsiktig gjeld		10 749 343	10 986 008
Sum langsiktig gjeld		10 749 343	10 986 008
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 427	73 163
Leverandørgjeld		121 453	501 324
Skyldige offentlige avgifter			18
Annen kortsiktig gjeld		355 371	927 208
Sum kortsiktig gjeld		480 251	1 501 714
Sum gjeld		11 229 594	12 487 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 450 029	4 688 776



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 480152

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 947 819 739
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 528 220	5 898 061
Sum inntekter		5 528 220	5 898 061
Kostnader			
Lønnskostnad		245 316	233 006
Annen driftskostnad		3 692 946	5 164 966
Sum kostnader		3 938 262	5 397 972
Driftsresultat		1 589 958	500 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63 308	56 046
Sum finansinntekter		63 308	56 046
Annen finanskostnad		633 885	553 106
Sum finanskostnader		633 885	553 106
Netto finans		-570 577	-497 060
Resultat før skattekostnad		1 019 381	3 029
Årsresultat		1 019 381	3 029
Totalresultat		1 019 381	3 029
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 019 381	3 029
Sum overføringer og disponeringer		1 019 381	3 029



Organisasjonsnr: 947 819 739
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 503 000	3 503 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		3 503 001	3 503 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 503 001	3 503 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	26 196
Andre fordringer		25 389	27 507
Sum fordringer		25 494	53 703
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		921 534	1 132 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 534	1 132 071
Sum omløpsmidler		947 028	1 185 774
SUM EIENDELER		4 450 029	4 688 776

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 779 565	7 798 946
Sum opptjent egenkapital	-6 779 565	-7 798 946
Sum egenkapital	-6 779 565	-7 798 946
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 720 943	10 957 608
Øvrig langsiktig gjeld	28 400	28 400
Sum annen langsiktig gjeld	10 749 343	10 986 008
Sum langsiktig gjeld	10 749 343	10 986 008
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 427	73 163
Leverandørgjeld	121 453	501 324
Skyldige offentlige avgifter		18
Annen kortsiktig gjeld	355 371	927 208
Sum kortsiktig gjeld	480 251	1 501 714
Sum gjeld	11 229 594	12 487 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 450 029	4 688 776



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
0.00

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 2025

Innkalling

S.nr. 1052

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET 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 med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 23:00 og lukker 15. mai kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1052>

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Menighetssalen i Torshov kirke (inngang fra Nordkappgata).

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon om borettslaget

Vaktmester

BrI 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. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Retningslinjene om utvidelse av kjellervinduer - innføring av valgfrihet mht. midtdeler (midtsprosse)
7. Retningslinjene om utvidelse av lysgraver - synliggjøring av mulig kabelproblematikk
8. Portal og bilkjøring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kathrine Sie velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Grethe Berven og Sylvi Stenseng velges.

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 Revisors beretning - Regnskap 2024 - Vedlikeholdsplan.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 226 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 226 000. 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 5,3 prosent fra november 2023 til november 2024.[1] Med utgangspunkt i fjorårets honorar på kr 215 000, innebærer dette at styrets forslag for 2025 settes til kr 226 000 (kr 215 000 x 1,053 = kr 226 395).

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 226 000.

Sak 6

Retningslinjene om utvidelse av kjellervinduer - innføring av valgfrihet mht. midtdeler (midtsprosse)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

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 midtdeler da gården ble bygget, så dette vil sikre at vinduene får den opprinnelige utformingen. BYA stiller dette kravet i alle uttalelser de avgir til søknader om utvidelse av kjellervinduer i tradisjonelle torshovgårder (ref. standardformuleringen «vi forutsetter at vinduene [...] følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier», som igjen innebærer et krav om midtdeler i disse gårdene).

I etterkant av generalforsamlingen 2023 ble daværende styre kontaktet av andelseiere som ønsket å utvide kjellervinduene. Andelseierne ønsket av ulike grunner at helhetsplanen ble endret, slik at kravet om midtdeler utgikk (bl.a. fordi dette ville gi mer lys inn i leiligheten). Styret fulgte opp dette ønsket, og fremmet forslag til generalforsamlingen 2024 om å endre helhetsplanen, og å forelegge endringen for godkjenning hos BYA. Hvis BYA ikke godkjente endringen (fjerning av midtdeleren), skulle styret uansett sjekke om Plan- og bygningsetaten (PBE) likevel ville godkjenne et vindu uten midtdeler. Hvis heller ikke PBE godkjente vindu uten midtdeler, skulle styret tilbake stille helhetsplanen til slik den opprinnelig lød etter generalforsamlingen i 2023. Forslaget ble vedtatt av generalforsamlingen.

Styret søkte BYA om godkjenning av den reviderte helhetsplanen 23. juni 2024. Vi fikk svar fra BYA 17. september. BYA godkjente ikke endringen. I forbindelse med en enkeltsak om vindusutvidelser i borettslaget, uttalte videre saksbehandleren i PBE i et brev av 27. juni 2024 at «dersom Byantikvaren motsetter seg endringen, vil vi ikke kunne anbefale at dere går for denne løsningen». Når kjellervindu uten midtdeler ikke ble akseptert av BYA, ville det altså heller ikke bli godkjent av PBE. I tråd med generalforsamlingens vedtak i 2024, tilbakestilte styret derfor helhetsplanen til opprinnelig versjon (krav om midtdeler).

Styrets forslag

Per i dag har kjellervinduene våre ikke midtdeler. I likhet med vedtaket om revidert helhetsplan fra generalforsamlingen i 2024, mener styret det vil bryte med fasadenes enhetlige uttrykk å sette inn kjellervinduer med midtsprosse på det fåtallet av vinduer som skal utvides. Vi mener derfor at andelseiere som ikke vil følge BYAs anbefaling om midtdeler, tillates å velge et vindu uten midtdeler.

Vi foreslår på denne bakgrunn at de som vil, kan velge den vindusutformingen som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2024 (dvs. uten midtdeler), uten at styret slår ned på dette. *Det understrekes imidlertid at andelseiere i så fall gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra PBE eller BYA.* Vi nevner i denne sammenheng at det kan virke som om BYA/PBE ikke driver en særlig aktiv etterkontroll av om vilkårene BYA stiller i uttalelsene sine, faktisk følges opp. Det er mange kjellervinduer på Torshov som ikke følger BYAs momentliste for gode vinduskopier, selv om de har midtsprosse.

En ulempe ved styrets forslag er at det vil kunne føre til at gården får tre varianter av kjellervinduer istedenfor to (de eksisterende vinduene, utvidet vindu *uten* midtdeler og utvidet vindu *med* midtdeler). Styret mener imidlertid at fasaden vil fremstå mer enhetlig på denne måten enn om alle utvidete kjellervinduer måtte ha midtdeler. Vi mener midtdeler vil innebære et såpass stort brudd med de eksisterende kjellervinduene, at den beste løsningen vil være å ha så få midtdelere som mulig – selv om dette innebærer å innføre et tredje alternativ til kjellervindu.

Vi understreker for ordens skyld at de andelseierne som ønsker å følge BYAs anbefaling om midtdeler, selvfølgelig står fritt til å gjøre det. Styret vil aldri pålegge beboere å gå imot vedtak fra offentlige myndigheter.



Forslag til vedtak

Det innføres valgfrihet mht. om andelseier vil følge helhetsplanen for vindusutvidelser som er godkjent av Byantikvaren (vindu med midtdeler) eller helhetsplanen som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2024 (vindu uten midtdeler). Det understrekes at de som velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling, gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra PBE eller BYA. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).

Vedlegg

2. Retningslinjer for utvidelse av kjellervinduer.pdf
3. Tilbud fra NorDan.pdf

Sak 7

Retningslinjene om utvidelse av lysgraver - synliggjøring av mulig kabelproblematikk

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår av informasjonshensyn å ta inn i retningslinjene om utvidelse av lysgraver, at det ligger viktige kabledninger langsmed fasaden i bakgården og at tiltakshaveren må passe på at disse ikke blir skadet når lysgraven skal utvides. Det presiseres at lysgravene bare kan utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene, og at eventuelle skader må bekostes av tiltakshaveren. Det siste følger uansett av alminnelig rettsregler, og tas inn i retningslinjene av informasjonshensyn.

Forslag til vedtak

Det tas av informasjonshensyn inn i retningslinjene om lysgraver at det ligger viktige kabledninger langsmed fasaden i bakgården og at tiltakshaveren må passe på at disse ikke blir skadet når lysgraven skal utvides. Det presiseres at lysgravene bare kan utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene, og at eventuelle skader må bekostes av tiltakshaveren. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).

Vedlegg

4. Retningslinjer for utvidelse av lysgraver.pdf

Sak 8

Portal og bilkjøring

Forslag fremmet av:

Natalie Kristin Dahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Hei! Jeg opplever det som problematisk at portalen ut mot Lilleborggata holdes låst av hensyn til barn og sikkerhet. Barna bør ha mulighet til å benytte seg av en bilfri portal. Det er relativt mye bilkjøring inn og ut av 2 av 3 portaler. Jeg har selv vært vitne til at barn på vei til skolen har løpt til siden på grunn av entreprenører som har kommet i relativt høy fart i varebil. Det hadde derfor vært fint om barna i større grad kan benytte seg av en ulåst portal mot Lilleborggata. Dette gjelder spesielt de barna som ferdes til og fra skole og venner på egenhånd.

Styrets innstilling

Så lenge søppelkontainerne står i portalen mot Lilleborggata, er borettslaget pålagt å holde porten mot Lilleborggata låst pga. brannsikkerhet (fare for at forbipasserende kan starte branner i søppelkontainerne våre). Vi vil få anmerkning og pålegg om retting (låsing av porten) fra Brann- og redningsetaten hvis vi holder porten åpen. Styret kan derfor ikke følge opp et vedtak fra generalforsamlingen om å holde porten ulåst så lenge søppelkontainerne står der.

Når det gjelder det alternative forslaget om å etablere søppelbrønner, tar styret ikke stilling til forslaget, men overlater til generalforsamlingen å bestemme om man ønsker å gjennomføre dette eller ikke. Vi opplyser imidlertid om at et slikt prosjekt vil være relativt kostbart. Det er ikke rom for dette i budsjettene våre i årene fremover hvis vi skal følge vedlikeholds- og likviditetsplanen vår (vi viser til temasiden på Vibbo som heter "Husleieøkning i årene fremover" for nærmere informasjon om likviditetsplanen vår).

Styret anbefaler at vi følger vedlikeholdsplanen vår, og at tiltakene der ikke nedprioriteres/fortrenges til fordel for søppelbrønner. Dette fordi tiltakene i vedlikeholdsplanen anses nødvendig å gjennomføre av OBOS Prosjekt, mens etablering av søppelbrønner ikke gjør det. En eventuell etablering av søppelbrønner må derfor finansieres med "friske midler", dvs. opptak av lån eller økning av felleskostnadene/husleien. Som det fremgår av den ovennevnte temasiden på Vibbo ("Husleieøkning i årene fremover"), har borettslaget store rehabiliteringskostnader foran seg, og husleien vil økes i årene fremover for å få råd til disse. Som følge av de siste års prisstigning, har det også vært nødvendig å øke husleien med et høyere beløp enn det likviditetsplanen fra 2023 legger opp til (6 prosent økning årlig). I år har vi for eksempel måttet øke felleskostnadene/husleien med 10 prosent. Det er viktig at generalforsamlingen tar dette i betraktning når man vurderer om man vil etablere søppelbrønner.

Vi opplyser for ordens skyld om at etablering av søppelbrønner også ble diskutert på generalforsamlingen i 2018. Forslagsstillerne beregnet på dette tidspunktet at det ville koste ca. 470 000 kr å etablere søppelbrønner. Indeksjustert utgjør dette beløpet ca. 600 000 kr i dag. Styret understreker at dette bare er et anslag, da vi ikke har innhentet noen konkrete tilbud på hvor mye det vil koste i dag.

Forslag til vedtak

Slutte å låse portalen ut mot Lilleborggata med smekklås. Det kan oppfordres til å holde porten lukket, men det bør ikke brukes smekklås. Dersom styret/brl likevel mener at dette må gjøres av hensyn til brannsikkerhet bør styret/brl opprette søppelbrønner i en av forgårdene. Dette ville også vært det beste mht brannsikkerhet og forsøpling.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i møtet, eller i ekstraordinært årsmøte til høsten

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Are Carlsen
- Jan Klauza Dahl Dahl

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Fjelberg
- Jarle Vidme Vidme
- Maren Olava Ask Hütt
- Tord Christensen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Erling Magnus Hjermann
- Jarle Enerud



Styrets årsrapport

Årsrapport for Brl Torshov Kvartal XI

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Cecilie Fjelberg

Styremedlem Christoffer Ustad Bjurholt

Styremedlem Katrin Merethe Espe

Styremedlem Ingar Johnsrud

Styremedlem Hinnrich Arndt Von Schemde

Varamedlem Tord Christensen

Varamedlem Hanna Louhelainen

Varamedlem Stein Jarle Vidme

Valgkomite

Valgkomite Jarle Enerud

Valgkomite Erling Magnus Hjermann

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse torshovkvartal11@styrerommet.no.

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.

Forretningsførsel og revisjon: Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet Ernst & Young AS.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert. Det skyldes at andre inntekter ikke er budsjettert.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold enn forutsatt (det var opprinnelig budsjettert med rens av luftepiper og kontroll av ettermontasjer i 2024, men dette ble utsatt til 2025 - tiltaket er nå inntatt i budsjettet for 2025). Videre var det i 2024 noe lavere kommunale avgifter enn budsjettert. Andre driftskostnader var litt høyere enn det var regnet med.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 466 777.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, og det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimer. Det er budsjettet med kr 917 000 til ordinært og ekstra vedlikehold, blant annet rensing av luftepiper, samt kontroll av ettermontasjer, og spyling av soilrør og taknedløp.

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 215 000 til 226 000 i 2025-budsjettet. Det vises til forslaget i sak 5 i sakslisten.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnadene er økt med 10 % fra 1.1.25, se nærmere punkt 4.1 under "Styrets arbeid" nedenfor.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid

1. Styremøter

Det har blitt gjennomført 10 styremøter i styreperioden.

2. Salg

2.1 Overtagelser

Det har vært fire overtagelser i styreperioden.

2.2 Salg av fellesareal

Det har ikke blitt solgt noen fellesareal for utbygging i denne perioden.

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. Felleskostnader – likviditetsplan

4.1 Økning av felleskostnader/husleie

Styret økte felleskostnadene med 10 prosent fra 01.01.2025. Økningen er begrunnet i den generelt høye prisstigningen som har vært det siste året, og som også må påregnes å fortsette i 2025, i tillegg til at vann- og avløpsavgiften i Oslo øker med 18 prosent (130 000 kr) og forsikringspremien med 20 prosent (85 000 kr) fra 2024 til 2025 (dvs. at borettslaget fikk 215 000 kr i merutgifter bare på disse to budsjettpostene). Styret måtte derfor øke felleskostnadene/husleia med ytterligere 4 prosent på toppen av de 6 prosentene som ligger i likviditetsplanen vår, se nærmere om denne i punkt 4.2 nedenfor.

4.2 Borettslagets likviditetsplan (fast punkt i innkallingen)

Den følgende teksten er en gjengivelse av punkt 4 under «Styrets arbeid» i årsmøteinnkallingen fra 2024. Teksten inngår som et fast punkt i innkallingen under «Styrets arbeid», etter en redegjørelse for siste års husleieøkning, som her. Hensikten med denne informasjonen er dels å skape forutsigbarhet for andelseierne



mht. fremtidig felleskostnader/husleie, og dels å skape bevissthet rundt borettslagets økonomi for fremtidige styre og generalforsamlinger når man vurderer å pådra seg nye utgifter.

«Vedlikeholdsplanen fra 2022 synliggjør at vi har noen store rehabiliteringsprosjekter foran oss. Dette gjelder særlig omtekkning 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 årsmøteinncalling. 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 finansieringen av takprosjektet i 2030. [...]

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.»

Informasjon om borettslagets likviditetsplan kan også finnes på Vibbo, under temaet «Husleieøkning i årene fremover».

5. Vedlikehold

5.1 Vedlikeholdsspyling av soilrør

Soilrørene våre (først og fremst kjøkkenstammene) ble vedlikeholdsspylt i mars 2025. Arbeidet ble utført av Norva24 Gravco AS. Dette er første vedlikeholdsspyling siden soilrørene ble rehabilitert i 2016-2017.

5.2 Utskiftning av stikkledning for vann

I slutten av april 2025 ble det påvist en liten lekkasje på stikkledningen for vann til Agathe Grøndahls gt. 12-14. Stikkledningen må derfor byttes ut. I skrivende stund er styrets arbeid med dette så vidt påbegynt, så det er ikke mer å melde om dette på det nåværende tidspunkt.

5.3 Rens av luftepiper samt kontroll av ettermontasjer

Luftepipene/ventilasjonssjaktene våre blir rensert i 2025, og ettermontasjer kontrollert (om beboere har koblet kjøkken- eller badvifter til sjaktene). Arbeidet utføres av Aktiv ventilasjon AS.

Styret innhenter normalt tilbud fra flere entreprenører når vi skal gjennomføre arbeider på dette prisnivået. Dette følger av retningslinjene våre for styrearbeid. Vi fant imidlertid å måtte fravike regelen i dette tilfellet. Grunnen var at firmaer som utfører denne type arbeid, er avhengig av å komme på befaring til en stor andel av leilighetene i borettslaget for å kunne prise jobben og gi et tilbud. Det ville medføre mye jobb for styret om vi skulle gjøre dette flere ganger, og også være belastende for andelseierne, som måtte være hjemme eller sørge for tilgang til leilighetene sine på andre måter hver gang det var befaring. Styret valgte derfor entreprenør på bakgrunn av at Aktiv ventilasjon AS er fast samarbeidspartner til Norva24 Gravco AS, som vi hadde valgt til å



spyle soilrørene våre. Dette er etablerte aktører med høy kredibilitet. Det var også en fordel for andelseierne at Aktiv ventilasjon AS kunne gjennomføre befaringen av ventilasjonssjaktene samtidig som Norva24 Gravco AS spylte soilrørene, så man slapp å ordne med tilgang til leiligheten mer enn én gang for disse to jobbene. Styret sjekket også referanser til Aktiv ventilasjon AS, og referansene ga firmaet svært gode skussmål.

5.4 Taknedløp - montering av løvsamlere og kontroll/spyling

Som en prøveordning ble det montert løvsamlere i fire av taknedløpene på ytre fasade (de to første fra søppelportalen i Lilleborggata og ned mot parken, og de to nedløpene nærmest inngangene til Per Kvibergs gt. 27 og 29). Disse fire nedløpene blir også kontrollfilmet og, ved behov, spylt. Hvis erfaringene er gode med løvsamlerne, er tanken at det samme gjennomføres på øvrige taknedløp på ytre fasade. Løvsamlerne ble montert av Byggenergí AS og kontrollfilmingen/spylingen ble utført av Norva24 Gravco AS.

5.5 Utskifting av sprukne ruter

Et større antall vindusruter i borettslaget har sprukket siden 2013. Styret sørger for utskiftning 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. Vinteren 2024 sprakk det 21 ruter.

5.6 Dugnad

Det er gjennomført to dugnader i 2024. Vårdugnaden ble avholdt helgen 20.-21. april, og høstdugnaden ble avholdt 26.-27. 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.

5.7 Rehabilitering av utemøbler

På vårdugnaden 2025 ble utemøblene rehabilitert. Det ble skiftet ut spiler på møblelementet med metallrammer, og det øvrige møblelementet (med brede planker) ble malt. Sistnevnte ble malt med Drygolin Nordic Extreme Vindu & Dør (som også er spesialtilpasset hagemøbler), halvblank 50. Malingen har "lengst vedlikeholdsintervaller", som ble angitt å være over 10 år av Maxbo (men dette virker muligens litt for godt til å være sant...). Spilene som ble montert på møblelementet med metallrammer, ble lagd og malt på verkstedet i Oslo fengsel. Her ble det brukt en mer ordinær utendørsmaling som har kortere holdbarhet. Disse bør trolig males på nytt etter 4-5 år.

6. Annet

6.1 Helhetsplan for utvidelse av kjellervinduer og lysgraver

Styret har fulgt opp generalforsamlingens vedtak fra 2024 om helhetsplanen for utvidelse av kjellervinduer og lysgraver. Vi viser til styrets forslag om dette (se sak 6 i sakslisten).

6.2 Høringsuttalelse mot nedleggelse av Nordpolen skole

Styret har engasjert seg i kampen mot Utdanningsetatens forslag om å legge ned Nordpolen skole, og har sluttet seg til en felles høringsuttalelse mot forslaget, som fremmes av flere borettslag som sogner til skolen.

6.3 Dyrehold

I styreperioden er det innvilget tre søknader om dyrehold (hund).



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kvartal XI

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kvartal XI som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



**Shape the future
with confidence**

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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 1. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VDM12-JJCTO-25E50-BQ4J0-TZOOIW-528F8



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-01 18:24:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VDM12-JJCTO-2SE50-8Q4/0-TZOQW-528F8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validert verktøy, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

	DISPONIBLE MIDLER		BUDSJETT		
	Note	2024	2023	2024	2025
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-315 939	-66 783	-315 939	466 777
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 019 381	3 029	724 000	557 000
Tilbakeføring av avskrivning		0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-236 665	-252 185	-239 000	-240 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		782 717	-249 156	485 000	317 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		466 777	-315 939	169 061	783 777
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		947 028	1 185 774		
Kortsiktig gjeld		-480 251	-1 501 714		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	466 777	-315 940		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 498 740	5 314 163	5 500 000	5 983 000
Andre inntekter	3	29 480	583 898	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 528 220	5 898 061	5 500 000	5 983 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 315	-30 006	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-215 001	-203 000	-215 000	-226 000
Avskrivninger		0	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 791	-8 205	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-186 765	-177 365	-186 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-31 060	-49 855	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-314 782	-2 054 229	-665 000	-917 000
Forsikringer		-600 249	-518 394	-570 000	-684 000
Festeavgift		-190 990	-190 990	-191 000	-191 000
Kommunale avgifter	9	-1 240 840	-1 117 276	-1 296 000	-1 451 000
Energi/fyring		-71 981	-70 326	-72 000	-72 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 890	-298 156	-313 000	-326 000
Andre driftskostnader	10	-745 597	-680 170	-649 000	-672 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 938 262	-5 397 972	-4 231 000	-4 808 000
DRIFTSRESULTAT		1 589 958	500 089	1 269 000	1 175 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	63 308	56 046	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-633 885	-553 106	-619 000	-621 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-570 577	-497 060	-616 000	-618 000
ÅRSRESULTAT		1 019 381	3 029	653 000	557 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 019 381	3 029		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 503 000	3 503 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		3 503 001	3 503 001
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	26 196
Forskuddsbetalte kostnader		25 389	27 507
Driftskonto OBOS-banken		882 794	1 115 929
Sparekonto OBOS-banken		38 740	16 142
SUM OMLØPSMIDLER		947 028	1 185 774
SUM EIENDELER		4 450 029	4 688 776
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 779 565	-7 798 946
SUM EGENKAPITAL		-6 779 565	-7 798 946
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 720 943	10 957 608
Borettsinnskudd	17	28 400	28 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 749 343	10 986 008
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 979	44 625
Leverandørgjeld		121 453	501 324
Skyldige offentlige avgifter		0	18
Påløpte renter		3 427	54 843
Påløpte avdrag		0	18 320
Annen kortsiktig gjeld	18	312 392	882 583
SUM KORTSIKTIG GJELD		480 251	1 501 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 450 029	4 688 776
Pantstillelse	19	13 228 400	13 228 400
Garantiansvar			

Oslo, 19.3.2025

Styret i Borettslaget Torshov Kvartal XI

Cecilie Fjelberg

Katrin Merethe Espe

Ingar Johnsrud

Christoffer Ustad Bjurholt

Hinrich Arndt Von Schemde



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 841 496
TV/Internett	303 576
Trappevask	219 492
Eiendomsskatt	134 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 498 740

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Diverse	6 215
Festeavgift	1 630
Opprydding kundereskontro	35
Inntekt fra fellsvaskeri	21 600
SUM ANDRE INNETEKTER	29 480

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

Arbeidsgiveravgift	-30 315
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 315

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 215 001.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 694, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 791.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 326
Andre konsulentonorarer	-13 234
SUM KONSULENTHONORAR	-31 060

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Brodin AS	12 963
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	12 963
Drift/vedlikehold bygninger	-180 975
Drift/vedlikehold VVS	-18 500
Drift/vedlikehold elektro	-8 378
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 103
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 330
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 179
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 495
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 984
Egenandel forsikring	-2 287
Kostnader dugnader	-7 514
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-314 782

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-134 224
Vann- og avløpsavgift	-821 402
Feieavgift	-21 488
Renovasjonsavgift	-263 726
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 240 840

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

Container	-28 628
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 920
Annet driftsmateriale	-13 407
Lyspærer og sikringer	-50
Vaktmestertjenester	-326 617
Vakthold	-63 891
Renhold ved firmaer	-222 822
Snørydding	-654
Andre fremmede tjenester	-17 736
Trykksaker	-86
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 694
Andre kontorkostnader	-9 462
Telefon/bredbånd	-3 510
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-3 800
Velferdskostnader	-17 271
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-745 597

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 362
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 502
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 444
SUM FINANSINNTEKTER	63 308

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-633 856
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-633 885

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	3 503 000
SUM BYGNINGER	3 503 000

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****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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Barnevognskjul	
Kostpris	31 125
Avskrevet tidligere	-31 124
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-13 008 418
Nedbetalt tidligere	2 050 810
Nedbetalt i år	236 665
	-10 720 943
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 720 943

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1998	-28 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-28 400

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-312 392
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-312 392

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	28 400
Pantelån	10 720 943
TOTALT	10 749 343

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 503 000
TOTALT	3 503 000



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">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, 2017 og 2025 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.
2035	<ul style="list-style-type: none">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 (hvh. 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.
2030	<ul style="list-style-type: none">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 omtekking 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 falsket 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.Male utemøblementet med metallrammer/spiler, og vurdere om det er behov for å male det øvrige utemøblementet (med brede planker). (Sistnevnte ble malt i 2025 med Drygolin Nordic Extreme Vindu & Dør, som skal holde i minst 10 år, men det er muligens litt for godt til å være sant...)
2028	<ul style="list-style-type: none">Utskifting av utvendige trapper 2-7 trinn (1,23 mill. kr*)Rengjøring av takrenner, hvert 3. år (72 500 kr inkl. mva.)
2027	<ul style="list-style-type: none">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.Maling av vinduskammer/-rammer hvert 7. år (850 000 kr*) (sist utført 2020)
2026	<ul style="list-style-type: none">Maling av ytterdører hvert 7. år (sist utført 2018-2019)Kan ev. skifte ut noen av utetrapene som har behov, se tiltak i 2028Fukt 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.)
2025	<ul style="list-style-type: none">Vedlikeholdsspyling av soilrørene, først og fremst kjøkkenstammene.Ventilasjon: Rens av luftepiper samt kontroll av ettermontasjer (370 000 kr*)



	<ul style="list-style-type: none">• Stikkledning for vann til Agathe Grøndahls gt. 12-14 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen.• Rehabilitering av utemøblementet: Skiftet spiler på utemøblementet med metallrammer, og malt det øvrige utemøblementet. (Utført på dugnad.)• Rengjøring av takrenner, hvert 3. år (72 500 kr inkl. mva.)• Kan ev. skifte ut noen av utetrappene som har behov, se tiltak i 2028
--	--

* Prisestimat fra vedlikeholdsplanen fra 2021: «Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er grove anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato (2021), og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden 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	
2024	<ul style="list-style-type: none">• (Det ble ikke gjennomført noen større prosjekter dette året – bare forberedelser til vedlikeholdstiltakene som ble gjennomført i 2025.)
2023	<ul style="list-style-type: none">• Renovering/omtekkning av tak over Åsengata 9 (ca. 900 000 kr inkl. mva.)• Utbedring av mangelfull isolasjon på rør i kjeller• Maling av tak og vegger i de fem resterende oppgangene (ca. 400 000 kr inkl. mva.). (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4)• Innkjøp av ny vaskemaskin og tørketrommel• Festing av sprosser på indre fasade
2022	<ul style="list-style-type: none">• 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.)• Utbedring av overvannshåndtering i bakgården – omfattende bytting/utbedring av kummer, sandfang og rør (730 000 kr)• Montering av vindussprosser på vinduer på ytre fasade• Soppsanering på loft i Åsengata 9• Oppdatering av tilstandsvurdering av yttertak. (60 000 kr)• Takrenner ble rengjort ifm. tilstandsvurderingen av yttertaket
2021	<ul style="list-style-type: none">• Ny vedlikeholdsplan ble utarbeidet (av OBOS Prosjekt)• Kummene/sandfangene i bakgården ble rensset.• Taket ble utbedret over inngangen i Agathe Grøndahls gt. 8 (340 000 kr)• Epoxymaling av gulv/trapper i fem oppganger (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4) (300 000 kr)• Takrenner ble rengjort (72 500 kr inkl. mva.)
2020	<ul style="list-style-type: none">• Alle vinduskarmer på fasaden ble malt, samt arkvinduer på taket og vinduer på takterrassene.
2019	<ul style="list-style-type: none">• Installasjon av fibernett. Avtale inngått med Homenet. Fibernett installert av Netel.• Reparasjon av taket over Åsengt. 9 (trappetårnet).• De aller fleste trappene som ble malt med epoxymaling i 2018, ble malt opp igjen (vederlagsfritt) i 2019 pga. dårlig resultat.
2018	<ul style="list-style-type: none">• Takarbeid: Reparasjon av to buede sinktak over inngangspartiene i Åsengt. 13 og Per Kvibergs gt. 27. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere.• Oppussing av fire trappeoppganger: ÅG 9 og 15, LB6 og AG10. Utført av To Malere.• Gulv/trapper i ÅG 9, 11 og 15, LB 2 og 6 og AG 10, 12 og 14 ble malt med epoxymaling. Utført av Malermestrene AS.• Alle ytterdører ble malt. Utført av To Malere.
2017	<ul style="list-style-type: none">• Rehabiliteringen av soilrørene ble ferdigstilt sommeren 2017 (se omtale nedenfor, under 2016).• 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



	<p>unntak av bodene), samt diverse rettinger og utskiftninger i fellesarealer. Arbeidet ble utført av Bravida, og ble ferdigstilt i april 2017.</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppussing av fire trappeoppganger: AG12, AG14, LB2 og ÅG11. Utført av To Malere.• Tak over trapperommet i Agathe Grøndahls gt. 14 ble rehabilitert, samt en del mindre tiltak i tilstandsrapporten fra Brodin. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere.• Stikkledning for vann til Lilleborggt. 2 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. Utført av Flemming Johannessen AS.• Takrenner ble spylt.
2016	<ul style="list-style-type: none">• 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.• 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.• Alle stoppekraner, med unntak av to, har blitt skiftet ut. (Ca. 125 000 kr)• Varmtvannsberederen i fellesbadet i Agathe Grøndahls gt. 12 er skiftet ut. (Ca. 15 000 kr)• Kummene i bakgården ble renset i mars 2016.
2015	<ul style="list-style-type: none">• Installasjon av kablet brannvarslingsanlegg.• Installasjon av brannsikert glass i alle hjørneoppganger.• Øvrige brannsikringstiltak: Branntetting av gjennomføringer (primært i fellesarealer) og brannsikring av glassfelt mellom leiligheter og trapperom• Takpappskifte til diffusjonsåpen papp (samt nødvendig heving av taket i denne forbindelse) ble gjennomført i Agathe Grøndahls gt. 8.• Takrenner ble spylt.
2014	<ul style="list-style-type: none">• Grunnmuren og portalene er malt.• Asfaltering av bakgården og portrom.• Et større antall vindusruter som har sprukket, er blitt skiftet ut.
2013	<ul style="list-style-type: none">• Rehabilitering av alle pipeløp.• Ny takpapp ble lagt over Agathe Grøndahls gt. 12• Oppbygging av lekeplass.• Radonutbedring.• Maling av ytterside alle vinduskarmer.• Maling av ytterdører.
2010-2011	<ul style="list-style-type: none">• Videoinspeksjon av pipene + utbedre pipene.
2010	<ul style="list-style-type: none">• Oppussing av oppganger:<ul style="list-style-type: none">○ Lilleborggt. 2 og 4 + Per Kvibergs gt. 29 er oppusset.○ Trappene i Agathe Grøndals gt. 14 er nymalte.
2009-2010	<ul style="list-style-type: none">• Oppgradering av elektrisk anlegg. De 4 resterende oppgangene er blitt oppgradert.
2004-2005	<ul style="list-style-type: none">• Alle dører ble skiftet ut.
1996	<ul style="list-style-type: none">• Alle vinduene skiftet ut.
1985-1990	<ul style="list-style-type: none">• Ny takpapp ble lagt på hele taket, eksisterende takstein ble beholdt.



RETNINGSLINJER FOR UTVIDELSE AV KJELLERVINDUER OG LYSGRAVER

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13.05.2024

1. Helhetsplan godkjent av Byantikvaren

Helhetsplanen nedenfor, som er godkjent av Byantikvaren, er gjeldende for borettslaget. Helhetsplanen innebærer at det tillates vindusutvidelser for kjellervinduer mot bakgård, og for kjellervinduer i lysgrav mot gate. Samtidig legges det føringer for hvordan nye vinduer skal se ut, slik at de blir en bedre kopi av de originale vinduene.

I det følgende henvises det til et tilbud fra Bykle Vindu AS og et vedlegg til helhetsplanen med bilde av fasadene i borettslaget. Disse dokumentene kan finnes under temaet «Helhetsplaner» på Vibbo.

Vindusutvidelser og utvidelse av lysgraver krever skriftlig tillatelse fra styret iht. Husordensreglene punkt 10.

Utvidelse av kjellervinduer

- Alle kjellervinduer som vender inn mot bakgård, kan utvides.
- Kjellervinduer som vender ut mot gate, kan utvides dersom utvidelsen i sin helhet skjer under bakkenivå. I praksis vil dette si at alle vinduer som nå ligger i lysgrav, kan utvides. [Dette er markert med en «x» under de vinduene som kan utvides, i eget vedlegg til helhetsplanen med bilde av fasadene i borettslaget.]
- Vinduene kan maksimalt utvides til 75 cm høyde.
- Utvidelsen skal kun være i nedre kant, ikke oppover eller i bredden. I tilbudet fra
- Bykle Vindu AS (tilbudsnr. 118902) er vindusbredden 1000 mm. Andelseiere må selv legge inn bestilling på riktig vindusbredde som tilsvarer bredden på sitt eksisterende vindu, når de bestiller vindu fra Bykle.

Utforming av kjellervinduer

Byantikvaren har godkjent vindusutførelse fra Bykle Vindu AS, som angitt i deres tilbud (tilbudsnr. 118902). Det tas forbehold om mindre feil i tilbudet. Vindusutførelse hos andre produsenter tillates i utgangspunktet ikke, og må i særlige tilfeller godkjennes hos Byantikvaren og styret.

Kravene til vindusutførelse oppsummeres her:

- Vinduskarmene skal være i heltre.
- Vinduene skal ha kittfals, ikke glasslist eller liknende.
- Vinduene skal ha en midtdeler. Det kan være en fast midtpost eller rømningspost.
- Vinduene skal ha hjørnejern med spiss (jugendstil).
- Vinduene skal være innadslående.
- Målene på karm, ramme og midtpost skal følge tilbudet fra Bykle Vindu AS.
- Utvendig mål bestemmes av eksisterende mål, eventuelt med en utvidelse nedover til maksimalt 75 cm høyde.

Det gjøres oppmerksom på at fargekoden på vinduene i tilbudet fra Bykle Vindu AS, er riktig utvendig farge på vinduene våre. Andelseiere må selv legge inn bestilling på ønsket fargekode på innsiden av vinduet når de bestiller vindu fra Bykle.



2. Alternativ utforming av kjellervindu – uten midtdeler

Helhetsplanen ovenfor innebærer et krav om midtdeler i kjellervinduene. Dette var en forutsetning for at Byantikvaren ville 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. Byantikvaren stiller dette kravet i alle uttalelser de avgir til søknader om utvidelse av kjellervinduer i tradisjonelle torshovgårder (ref. standardformuleringen «vi forutsetter at vinduene [...] følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier», som igjen innebærer et krav om midtdeler i disse gårdene).

Noen andelseiere i gården vår ønsker av ulike grunner ikke midtdeler i kjellervinduet sitt.

Bygården vår har per i dag ikke midtdeler i kjellervinduene. Så lenge dette er tilfelle for flertallet av vinduene, kommer styret ikke til å pålegge andelseiere som utvider vinduene, å ha midtdeler i kjellervinduet hvis de selv velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling/krav om det. Det understrekes imidlertid at andelseiere i så fall gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra Plan- og bygningsetaten eller Byantikvaren.

Andelseiere som velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling/krav om midtdeler, jf. helhetsplanen ovenfor, må velge vindusutformingen nedenfor. Det understrekes at denne utformingen ikke er en del av borettslagets helhetsplan, men innebærer et frivillig alternativ til denne.

Kjellervinduene skal ha utforming som angitt i tilbud fra NorDan (tilbudsskjema NO.2202072.A). Tilbudet kan finnes under temaet «Helhetsplaner» på Vibbo. Det tas forbehold om mindre feil i tilbudet. Vindusutførelse hos andre produsenter tillates i utgangspunktet ikke, og må i særlige tilfeller godkjennes hos styret.

Kravene til vindusutførelse oppsummeres her:

- Vinduskarmene skal være i heltre.
- Vinduene skal ha glasslist og bunnkarm.
- Vinduene skal ikke ha midtdeler eller sprosser.
- Vinduene skal være innadslående.
- Målene på karm og ramme skal følge tilbudet fra NorDan.
- Utvendig mål bestemmes av eksisterende mål, eventuelt med en utvidelse nedover til maksimalt 75,5 cm høyde.

Det gjøres oppmerksom på at fargekoden på vinduene i tilbudet fra NorDan er hvit, og ikke blå som den utvendige vindusfargen på gården vår er. Andelseiere må selv legge inn bestilling på riktig fargekode på utsiden av vinduene våre, samt på ønsket fargekode på innsiden av vinduet når de bestiller vindu fra NorDan.



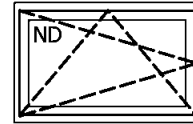
TILBUDSSKJEMA - NO.2202072.A

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse
005		2	ND NTech Sikkerhetsvindu NOBB 47546993 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 1,3W/m²K Vekt 28 kg Høyrehengslet Uten ventil Innadslående toveissvingende ramme 2-Lag Energi VKS/Ar Oppbygning 4+16G+ES4

Bredde× Høyde

1180 ×755mm



Overflatebehandling

Utvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30
Bunnkarm list	NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning godkjent i henhold til TEK17 §11-13 (3, PY6.) åpnet i 60°.

Detaljer:

Festehull D-14/6
Med foringsnot
Classic profil innvendig
Vannese (NOR)
Svart glass spacer RAL9004
Silver Line
Sølv vrider
Sølv luftebeslag
Vaskestopper montert
Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftstilling)



1,3



28

Vedlegg 3

Versjon 2

Utskrift dato 21.05.2024 kl 09.51

30 av 39

Tilbud fra NorDan.pdf

Side 1 av 4



TILBUDSSKJEMA ▪ NO.2202072.A

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
980		1	Frakt for sone 04 (min) NOBB 26924696 Leveringsadresse NO-3128 NØTTERØY	
996		2	Palle og ekspedisjonsgebyr NOBB 26924837	
997		1	Lossegebyr (min) NOBB 26924704 DAP losset (Incoterms 2020)	
998		2	Miljøvederlag glassretur for 2 ruter NOBB 26924985	



Gjennomsnitt U-verdi: 1,3W/m²K

Beregning av U-verdi er utført i henhold til NS-EN ISO 10077-1, 10077-2 og programmet "Therm".
Senter U-verdi for glasset er beregnet i henhold til NS-EN 673. Beregningsmetodikken er kvalitetsikret av SINTEF Byggforsk.



Forbehold vedr. krigssituasjon og sanksjoner

Forbehold vedr. krigssituasjon og sanksjoner

Skulle hele eller deler av Ordren bli forsinket, og dette skyldes konsekvenser av krigssituasjon og/eller påfølgende sanksjoner fraskriver NorDan AS seg ethvert ansvar for eventuelle tap forsinkelsen måtte medføre.

Risiko for fargeforskjeller

NorDan's produkter har et overflatebehandlingssystem som er tilpasset normal UV og klimabelastning i Skandinavia/Irland og Storbritannia. NorDan er ikke ansvarlig for avvik relatert til matching av farger med andre produkter som ikke er overflatebehandlet av NorDan. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, andre produkter/komponenter og/eller fasadelement.

Vær oppmerksom på mulige betydelige/merkbar fargeforskjeller for ulike produsenter av overflatebehandlingssystem, påføringsmetoder og nedstående parametere:

- Betydelig – Forskjell for spesialfarger: pearl, mica, metallic,
- Merkbar – Forskjell i glans for sammenføyde produkter.
- Merkbar – Forskjell mellom ulike fargebatcher
- Merkbar – Forskjellige basismaterial, overflatestruktur glatt til grov og i overflatebehandlingens tykkelse.

Generelt: Sammenligning og vurdering av belagte overflater utføres i henhold til EN ISO 3668

Aluminium: Forskjell i nyanser for standardfarger oppfyller CEPE forskriften.

Farger kan bekreftes av kunde ved å bestille en prøve fra NorDan.

Viktig informasjon

Glass må trykktjernes på grunn av forskjell i lufttrykk i lavlandet i forhold til i lufttrykk i høyder over 800m. Det er kundens ansvar å informere dersom vinduene skal brukes over denne høyden før bestilling. NorDan produkter må ikke modifiseres uten skriftlig samtykke fra NorDan.

Termisk brudd kan oppstå som følge av kritiske temperaturforskjeller på glassflaten. Glass kan sprekke hvis det blir delvis tildekket av for eksempel store puter/sofa eller gardiner/persienner/plisse som henger tett inntil glasset. Brudd som skyldes feil bruk er ikke reklamasjonsberettiget. For mer info, se www.nordan.no/info.

Foldedører som kommer ferdig glasset fra fabrikk må justeres etter installasjon som følge av totalvekt, transport mm. Dette er installatør sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.

På foldedører som kommer uglasset fra fabrikk må glass innsettes i en bestemt rekkefølge. Dette er installatør sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.

Se <https://www.nordan.no/produkt/foldedor/> for informasjon.

Godsansvar

Viktig informasjon vedrørende godsansvar:

NorDan sitt godsansvar slutter ved levering iht. ordrens avtalte leveringsbetingelse. All håndtering og behandling av gods etter overtakelse er kjøper sitt ansvar.

NB! Etter overtakelse er det alltid mottaker sitt ansvar at godset behandles og forflyttes på en sikker og godkjent måte. Godsmottakeren skal ved godsbehandling ha godkjent/e sertifikater i henhold til den operasjon som skal utføres. Ved heising skal sikkerhetssone opprettes, og stropper skal festes slik at gods ikke kan falle ned hvis uhell oppstår.



RETNINGSLINJER FOR UTVIDELSE AV KJELLERVINDUER OG LYSGRAVER

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13.05.2024

[...]

3. Lysgraver

Lysgraver kan også utvides.

De som skal utvide lysgraver mot bakgården, må være oppmerksomme på at viktige kabler (fiber/internett og brannalarm) er gravd ned i plastrør langs fasaden, i ulik avstand fra husveggen/eksisterende lysgraver. Særlig fiberkablene (internett) er svært skjøre og tåler ikke å bli bøyd eller dratt i i noen særlig grad. *Andelseierne må derfor sørge for at det utvises stor varsomhet når det graves rundt de eksisterende lysgravene i bakgården. Lysgravene kan bare utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene. Eventuelle skader må bekostes av andelseieren som utvider lysgraven.*

- Lysgraver skal ikke være høyere enn 50 cm fra bunnivå, da dette utløser krav om gjerde.
- Lysgraver skal ikke stikke høyere enn ca. 5 cm over bakken.
- Lysgraver bør ha samme utforming som øvrige utvidede lysgraver i Torshovgårdene. Første lysgravutvidelse i gården godkjennes av styret og setter presedens for alle senere utvidelser av lysgraver i gården.

I henhold til siste strekpunkt ovenfor vedtok styret i styremøte 30. oktober 2023 følgende krav til lysgraver:

- Bredder: Tilpasses vinduets størrelse, maks. 130 cm (innvendig mål).
- Dybde (avstand fra husvegg og ut mot plen/gate): 50 cm (innvendig mål). Prefabrikkerte lyskasser som har større dybde enn 50 cm, må kappes ned.
- Høyde: Lysgraver skal ikke være høyere enn 50 cm fra bunnivå, da dette utløser krav om gjerde.
- Lysgraver skal ikke stikke høyere enn ca. 5 cm over bakken.
- Tykkelse: 6 cm. Tykkelsen skal være den samme fra topp til bunn - det skal ikke være hakk ned i toppen for rist.
- Lysgravene skal ikke ha rist.
- Material: Betong, nøytral farge.

Det overlates til andelseiere å velge produsent/leverandør utfra disse kriteriene.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 1052 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kathrine Sie velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Grethe Berven og Sylvi Stenseng velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 226 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Retningslinjene om utvidelse av kjellervinduer - innføring av valgfrihet mht. midtdeler (midtsprosse)

Det innføres valgfrihet mht. om andelseier vil følge helhetsplanen for vindusutvidelser som er godkjent av Byantikvaren (vindu med midtdeler) eller helhetsplanen som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2024 (vindu uten midtdeler). Det understrekes at de som velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling, gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra PBE eller BYA. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).

For

Mot

Sak 7 Retningslinjene om utvidelse av lysgraver - synliggjøring av mulig kabelproblematikk

Det tas av informasjonshensyn inn i retningslinjene om lysgraver at det ligger viktige kabledninger langsmed fasaden i bakgården og at tiltakshaveren må passe på at disse ikke blir skadet når lysgraven skal utvides. Det presiseres at lysgravene bare kan utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene, og at eventuelle skader må bekostes av tiltakshaveren. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).

For

Mot

Sak 8 Portal og bilkjøring

Slutte å låse portalen ut mot Lilleborggata med smekklås. Det kan oppfordres til å holde porten lukket, men det bør ikke brukes smekklås. Dersom styret/brl likevel mener at dette må gjøres av hensyn til brannsikkerhet bør styret/brl opprette søppelbrønner i en av forgårdene. Dette ville også vært det beste mht brannsikkerhet og forsøpling.

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Velges i møtet, eller i ekstraordinært årsmøte til høsten

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Are Carlsen
 Jan Klauza Dahl Dahl

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Cecilie Fjelberg
 Jarle Vidme Vidme
 Maren Olava Ask Hütt
 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
E-post: oef@obos.no

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