



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 173 308
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 08.05.2025

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, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 947173308

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		11 917 407	11 879 529
Sum inntekter		11 917 407	11 879 529
Kostnader			
Lønnskostnad		365 120	291 491
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		79 429	67 461
Annen driftskostnad		10 373 345	10 351 835
Sum kostnader		10 817 893	10 710 788
Driftsresultat		1 099 514	1 168 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		135 817	130 561
Sum finansinntekter		135 817	130 561
Annen finanskostnad		448 087	466 877
Sum finanskostnader		448 087	466 877
Netto finans		-312 270	-336 316
Resultat før skattekostnad		787 244	832 425
Årsresultat		787 244	832 425
Totalresultat		787 244	832 425
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		787 244	832 425
Sum overføringer og disponeringer		787 244	832 425



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		16 932 890	16 932 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 217 773	1 249 076
Sum varige driftsmidler		18 150 662	18 181 966
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 150 662	18 181 966
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		198 158	10 678
Andre fordringer		332 148	383 294
Sum fordringer		530 306	393 972
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 669	1 205 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 669	1 205 574
Sum omløpsmidler		1 900 975	1 599 546
SUM EIENDELER		20 051 637	19 781 512



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		56 300	56 300
Sum innskutt egenkapital		56 300	56 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 000 895	10 213 651
Sum opptjent egenkapital		11 000 895	10 213 651
Sum egenkapital		11 057 195	10 269 951
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 393 100	7 730 432
Øvrig langsiktig gjeld		920 000	920 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 313 100	8 650 432
Sum langsiktig gjeld		8 313 100	8 650 432
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 379	283 370
Leverandørgjeld		438 113	407 954
Annen kortsiktig gjeld		240 851	169 806
Sum kortsiktig gjeld		681 343	861 129
Sum gjeld		8 994 443	9 511 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 051 637	19 781 512



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 430521

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 173 308
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 08.05.2025

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 917 407	11 879 529
Sum inntekter		11 917 407	11 879 529
Kostnader			
Lønnskostnad		365 120	291 491
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		79 429	67 461
Annen driftskostnad		10 373 345	10 351 835
Sum kostnader		10 817 893	10 710 788
Driftsresultat		1 099 514	1 168 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		135 817	130 561
Sum finansinntekter		135 817	130 561
Annen finanskostnad		448 087	466 877
Sum finanskostnader		448 087	466 877
Netto finans		-312 270	-336 316
Resultat før skattekostnad		787 244	832 425
Årsresultat		787 244	832 425
Totalresultat		787 244	832 425
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		787 244	832 425
Sum overføringer og disponeringer		787 244	832 425



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

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		16 932 890	16 932 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 217 773	1 249 076
Sum varige driftsmidler		18 150 662	18 181 966
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 150 662	18 181 966
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		198 158	10 678
Andre fordringer		332 148	383 294
Sum fordringer		530 306	393 972
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 669	1 205 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 669	1 205 574
Sum omløpsmidler		1 900 975	1 599 546
SUM EIENDELER		20 051 637	19 781 512
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		56 300	56 300



Sum innskutt egenkapital	56 300	56 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 000 895	10 213 651
Sum opptjent egenkapital	11 000 895	10 213 651
Sum egenkapital	11 057 195	10 269 951
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 393 100	7 730 432
Øvrig langsiktig gjeld	920 000	920 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 313 100	8 650 432
Sum langsiktig gjeld	8 313 100	8 650 432
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 379	283 370
Leverandørgjeld	438 113	407 954
Annen kortsiktig gjeld	240 851	169 806
Sum kortsiktig gjeld	681 343	861 129
Sum gjeld	8 994 443	9 511 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 051 637	19 781 512



Organisasjonsnr: 947 173 308
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5508

AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus, Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rørrehabilitering – valg av modell og eventuell vedtektsendring
8. Angående møbler i uterommet
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Las Pedersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste ved avkryssing etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

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 5

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. 5508 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 329.600,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 329.600,-.



Sak 7

Rørrehabilitering – valg av modell og eventuell vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har i 2024 arbeidet videre med å finne en egnet modell for rehabilitering av borettslagets vann- og avløpsrør. Dette har vært et omfattende og grundig arbeid, som har involvert både tidligere innhentede rapporter, nye vurderinger, erfaringer fra andre borettslag og ikke minst testing av ulike modeller i praksis. På bakgrunn av dette legges det nå frem to ulike forslag til generalforsamlingens behandling:

Styrets innstilling: Gradvis utskifting av fellesrør ved oppussing i den enkelte leilighet, og tilhørende

1. vedtektsendring.

Alternativt forslag: Utredning av et helhetlig rehabiliteringsprosjekt, med full utskifting av rør i hele gården

2. samlet.

Styret vurderer at en gradvis utskifting, knyttet til beboernes egne oppussingsprosjekter, vil være det mest hensiktsmessige for Frankrikegården. Denne modellen krever ikke full oppgradering eller utskifting av alle rør på én gang, men sørger for systematisk forbedring av anlegget over tid.

Ordningen er allerede prøvd ut i seks leiligheter, og erfaringene har vært positive både når det gjelder logistikk, kostnadseffektivitet og gjennomførbarhet. For at denne modellen skal kunne forankres i borettslagets regelverk og sikre likebehandling, foreslår styret samtidig en ny paragraf i vedtektene (§ 5-4).

Et alternativ er å be styret utrede en samlet utskifting av hele rørsystemet, der alt arbeid skjer i én operasjon. Dette forslaget innebærer ingen beslutning om rehabilitering nå, men gir styret mandat til å utrede en slik løsning til behandling på en senere generalforsamling.

Forslag til behandling og votering

Forslag 1 – styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal gjennomføre en gradvis utskifting av felles vann- og avløpsrør, i takt med oppussing i den enkelte andel, basert på innført praksis og gjeldende retningslinjer. Generalforsamlingen vedtar samtidig ny § 5-4 i borettslagets vedtekter med følgende ordlyd. Forslaget vil kreve 2/3 flertall.

Forslag til ny § 5-4: Oppussing og utskifting av felles vann- og avløpsrør

Ved oppussing av kjøkken, bad, toalettrom eller andre rom med vann- og avløpsinstallasjoner, plikter

1. andelseieren å varsle styret skriftlig senest fem (5) uker før arbeidet igangsettes.

Dersom arbeidene kan berøre felles vann- eller avløpsrør, skal det gjennomføres en forhåndsvurdering av borettslagets faste rørlegger eller en rørlegger godkjent av styret. Det er denne vurderingen som avgjør

2. hvorvidt utskifting av fellesrør er påkrevd.

Dersom utskifting er påkrevd etter vurderingen, plikter andelseieren å sørge for at dette gjennomføres i henhold til borettslagets retningslinjer. Borettslaget dekker kostnadene til utskiftingen av felles vann- og avløpsrør, samt nødvendige bygningsmessige arbeider som direkte følger av dette. Øvrige kostnader til oppussing, renovering eller tilbakeføring av rommet, utover det som er nødvendig for rørutskiftingen, dekkes

3. av andelseieren.



- Dersom arbeid som nevnt i første ledd igangsettes uten nødvendig varsling eller vurdering, eller dersom andelseieren unnlater å gjennomføre pålagt utskifting, kan andelseieren holdes økonomisk ansvarlig for
4. fremtidige utskiftingskostnader og eventuelle skader som følge av dette.

- Styret fastsetter og vedlikeholder retningslinjer for varsling, vurdering, gjennomføring og dokumentasjon etter denne bestemmelsen. Retningslinjene skal også tydelig angi hvilke tiltak som anses som oppussing etter denne
5. paragrafen.

- Styret kan pålegge kontroll av rørleggerarbeid som utføres i forbindelse med oppussing som omfattes av denne bestemmelsen. Kontrollen kan gjennomføres av borettslagets faste rørlegger eller annen fagperson godkjent
6. av styret. Kostnadene til kontrollen bæres av borettslaget.

Forslag 2 – Utredning av total rehabilitering av vann- og avløpsrør

Det fremmes et alternativt forslag til styrets forslag om å vedtektsfeste individuell rørutskifting ved oppussing. Forslaget innebærer å gi styret i oppdrag å utrede en helhetlig rehabiliteringsløsning med rørskitte i hele borettslaget. Forslaget bygger på anbefalinger fra SINTEF, OBOS Prosjekt og Usbl, og vil gi beboerne et bedre beslutningsgrunnlag.

Dersom generalforsamlingen ikke vedtar forslag 1, fremmes følgende alternativ:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede et helhetlig prosjekt for rehabilitering og utskifting av vann- og avløpsrør i hele borettslaget, og fremlegge forslag til vedtak på senere generalforsamling.

Styret har utarbeidet retningslinjer for varsling, vurdering og gjennomføring av rørutskifting ved oppussing. Disse bygger på foreslått § 5-4, og regulerer blant annet:

- Hva som utløser vurdering av rørutskifting
- Varslingsplikt og nabovarsel
- Kostnadsdekning og gjennomføring
- Bruk av borettslagets faste rørlegger

Nåværende retningslinjer ligger på Vibbo og vil bli justert ihht til vedtak fattet.

Styrets innstilling

Forslag 1

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal gjennomføre en **gradvis utskifting av felles vann- og avløpsrør**, i takt med oppussing i den enkelte andel, basert på innført praksis og gjeldende retningslinjer. Generalforsamlingen vedtar samtidig ny § 5-4 i borettslagets vedtekter med følgende ordlyd. Forslaget vil kreve $\frac{2}{3}$ flertall grunnet endringene i vedtektene.



Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal gjennomføre en gradvis utskifting av felles vann- og avløpsrør, i takt med oppussing i den enkelte andel, basert på innført praksis og gjeldende retningslinjer. Generalforsamlingen vedtar samtidig ny § 5-4 i borettslagets vedtekter med følgende ordlyd.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede et helhetlig prosjekt for rehabilitering og utskifting av vann- og avløpsrør i hele borettslaget, og fremlegge forslag til vedtak på senere generalforsamling.

Sak 8

Angående møbler i uterommet

Forslag fremmet av:

Solfrid Skailand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag. Det bør være lov med private møbler i gårdsrommet, fortrinnsvis foran oppgangen til almen bruk. Dette for å få en variert og personlig preget hage som passer alle generasjoner og mangfoldet. Slik at hagen som er variert blir gjenspeilet i møblene. Regner også med at en lik og ny møblering vil koste borettslaget betydelige summer. Noe av den eksisterende møblering har stått i årtier og er med på å sette sitt preg på gårdsrommet. Benkene møbleringen midt på plenen bør være lik som den har vært.

Styrets innstilling

I borettslaget vårt er vi heldige som har fine uteområder som alle kan bruke. For at de skal forbli åpne og tilgjengelige, mener styret at private møbler går på bekostning av fellesskapet. Dette temaet var oppe til votering på GF 2024 og ført inn i husordensreglene.

Når private møbler blir stående ute permanent, kan det gi en opplevelse av at enkelte har eksklusiv bruksrett til visse områder. Dette gjør at andre kvier seg for å bruke fellesarealene fritt, noe gjentatte henvendelser til styret viser. Vi ønsker derfor en løsning der borettslaget sørger for nok fellesmøbler av varierende type, slik at alle beboere har like muligheter til å bruke uteområdene.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at forslaget om å tillate privat møblering av fellesarealer avslås.

Dette bygger på:

- Husordensreglene, som slår fast at fellesarealer skal være tilgjengelige for alle.
- Prinsippet om fellesskap, der ingen skal føle at visse områder er forbeholdt noen få.
- Pågående prosjekt for felles møblering, der borettslaget sørger for gode og varierte sitteplasser for alle beboere som kompletterer det vi har i dag.



Forslag til vedtak

Beholde private møbler i uterommet og i tillegg eventuelt noen nye midt i gårdsrommet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Pedersen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erland Often Sveen
- Espen Holmgren
- Hanne Benedicte Riise-Hanssen
- Olav Haraldseid

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gro Fremmersvik
- Silje Fladmoe

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Karoline Bakke Holmgren
- Morten Nilsen

Vedlegg

1. 5508 Valgkomiteens innstilling.pdf



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024–2025

Styret har i siste periode bestått av 7 personer. Ett av medlemmene fra forrige styreperiode, Mahan Ronaghi, flyttet og overlot plassen i styret til vara Espen Holmgren i løpet av høsten. Espen Holmgren stiller til valg som fast representant på årets generalforsamling.

Det har vært 11 formelle styremøter med svært lite forfall. I tillegg har det vært en god del arbeidsmøter med et utvalg av styremedlemmene, særlig knyttet til rør-rehabilitering, møblering av fellesområder og sykkeloppbevaringen.

Oversikt over styrets arbeid og hovedaktiviteter

Styret har bestrebet seg på å informere jevnlig gjennom "Styret informerer" og Vibbo. Under følger en tematisk oppsummering av arbeidet i perioden.

Rørprosjektet

Gjennom året har styret lagt ned et omfattende arbeid med utfordringene knyttet til rehabilitering av felles vann- og avløpsrør. Her har vi hatt tilgjengelig rapporter fra tidligere styrer og også bestilt egne rapporter og gjennomført flere befaringer. Mange beboere har naturlig nok vært svært opptatt av usikkerheten knyttet til dette prosjektet, og vi har derfor hatt som en klar målsetting å kunne presentere et konkret forslag til vedtak til behandling på GF 2025.

Etter grundig gjennomgang av ulike alternativer landet styret på at det gunstigste for vår gård er å gå for en gradvis utskifting av vann- og avløpsrørene. Dvs. at andelseiere som planlegger oppussing av bad, kjøkken eller WC, pålegges å varsle styret i forkant slik at fellesrørene kan byttes ut ifm disse arbeidene. Så sant styrets forslag blir vedtatt, vil det også bli fremmet forslag om vedtektsendringer som en konsekvens av styrets forslag.

Alt arbeid med fellesrørene skal utføres av RørleggerSentralen som styret har inngått en rammeavtale med. De vil føre et løpende register over alt arbeid som er utført i andelene for å sikre at gården til enhver tid har oversikt over historikken. Dette er ikke minst viktig fordi det over tid vil bli utskifting av hvem som sitter i styret.

For å få erfaring med framgangsmåten med gradvis utskifting, ble det fra styret høsten 2024 innført et pålegg om utskifting av felles vann- og avløpsrør i forbindelse med oppussing av bad, kjøkken eller WC. Så langt er det gjennomført utskifting i fire leiligheter. I tillegg ble slik utskifting også gjort for to leiligheter før pålegget ble innført. Tilbakemeldingene fra utførelsen har styrket styrets tro på at vår innstilling til vedtak er en god og riktig løsning.

I mars ble det holdt et informasjonsmøte der prosessen ble gjennomgått i detalj, styrets innstilling ble presentert, og andelseierne fikk anledning til å stille spørsmål. Hensikten var å avklare flest mulig spørsmål på forhånd og dermed unngå en altfor lang og omfattende debatt på generalforsamlingen. Det var gledelig å se at så mange møtte opp.

I tillegg til arbeidet med de vertikale rørstammene har styret innenfor rørprosjektet jobbet med følgende:

Lekkasje i vanntilførsel:



Ifm. arbeid i stakekum i HG 12 A ble det oppdaget lekkasje i vannrøret inn til gården. Her måtte det graves opp i gata til kommunal ledning og legges nytt vannrør.

Pålegg utstikk fra Oslo Kommune:

Gården har seks avløpsrør til kommunal infrastruktur. Kommunen er opptatt av å unngå lekkasje til grunnen fra utstikkene (dvs. den delen av avløpsrørene som går fra yttervegg i gården til kommunalt rørapplegg). Vi ble derfor i 2024 pålagt å gjennomføre kamerainspeksjon av våre utstikk. Dokumentasjon ble oversendt fra RørleggerSentralen i november, og over nyttår fikk vi svar fra kommunen. I fem av utstikkene ble det i sin tid satt inn plastrør, og disse har ingen lekkasje og ble godkjent. Utstikket fra HG 18 er derimot fra byggeår, og her har vi fått pålegg om utbedring. Her må de gamle rørene skiftes ut og når det først er gravd opp, vil vi også bytte ut vannrøret. Det er planlagt å få gjennomført dette prosjektet i mai 2025.

Bunnledninger:

Vi har hatt flere tilfeller av tette avløp som har gjort det nødvendig med spyling for å fjerne propper i systemet. Det er viktig å få klarlagt tilstanden til bunnledningene. Vi har derfor bestilt et oppdrag med kamerainspeksjon av alle hovedrørene. Planen er å få utført dette i slutten av april, omtrent når dette dokumentet går i trykken.

Rammeavtale rørleggeroppdrag:

I flere år hadde gården rammeavtale med firma Flemming Johansen for alle rørleggeroppdrag i gården. Etter at dette firmaet gikk inn, har det vært engasjert ulike bedrifter. Styret har sett det som det absolutt gunstigste at vi benytter ett firma som lærer gården å kjenne, sikrer god kontinuitet i arbeidet som skal utføres og sørger for god dokumentasjon. RørleggerSentralen pekte seg ut som en seriøs og konstruktiv aktør, og styret valgte da å inngå rammeavtale med disse.

Alt arbeid på felles rørapplegg skal utføres av RørleggerSentralen. Vi minner også om at de rabatter vi har i avtalen også gjelder for andelseiere dersom de velger å benytte seg av RørleggerSentralen. Se mer info om dette på Vibbo.

Økonomi og videre vedlikehold

Styret har i 2024 styrt økonomien med ganske stram kontroll og bevissthet om kommende utgifter. Vi har ikke økt husleien i perioden, til tross for generelle kostnadsøkninger i faste utgifter som strøm, kommunale avgifter, renovasjon og vedlikeholdstjenester. Det er også blitt gjennomført flere tiltak for kostnadseffektiv drift, som reduksjon i antall avfallsbeholdere og gjennomgang av driftsavtaler.

Samtidig må styret være tydelige på at det kan være nødvendig å øke husleien i kommende periode. Dette handler først og fremst om at vi nå vil få en del utskiftninger av fellesrør gitt positivt vedtak omkring styrets forslag på årets generalforsamling, men også prosjekter som f.eks. sykkel/renovasjonsskur og fasadevedlikehold.

Selv om modellen for rørutskifting er mer fleksibel enn full rehabilitering, fører den med seg utgifter som er vanskelige å forutsi. Borettslaget har i dag ingen store lån, men styret vurderer at det kan bli nødvendig å ta opp lån for å ha en buffer til denne typen løpende vedlikeholdskostnader. Det gir større økonomisk trygghet – både for å kunne gjennomføre pålagte oppgraderinger og for å unngå plutselige likviditetsproblemer.



Styret ønsker ikke å øke husleien mer enn det som er strengt nødvendig, men vil være åpne om at det sannsynligvis blir aktuelt med en justering. Målet er å sikre en forutsigbar og ansvarlig økonomi – også i møte med økte krav og endrede rammebetingelser.

Bygningsvedlikehold og tekniske oppgraderinger

Det er gjennomført:

- Utskifting av gammel lysarmatur i flere oppganger.
- Utskifting av enkelte dørlåser på utgangsdører
- Utbedring av enkelte pålegg fra OBRE i fyringsanlegget
- Vedlikehold og kontroll av lekeplassen (ekstern kontroll og månedlige sjekker).
- Maling og opprydding i vaktmesterbod og tidligere søppelrom.
- Reparasjoner i vaskeriene.
- Ansiktsløfting av Trafo

Ombygging av sykkel- og søppelskur

I «Styret informerer» (april) informerte vi om at det forberedes sak til årets generalforsamling om ombygging av sykkel- og søppelskurene for å bedre sikkerhet og kapasitet.

Styret har besluttet å utsette saken for å kunne presentere et bedre beslutningsgrunnlag. Vi tar sikte på å fremme sak i ekstraordinær generalforsamling medio høsten 2025.

Sykkelskurene har en viktig funksjon for den enkelte beboer og for fellesskapet. Sykkelskurene utgjør en stadig viktigere funksjon etter hvert som stadig flere blant oss investerer i, og belager seg på sykkel som transportalternativ. Etter styrets vurdering er det behov for å både utbedre sikkerhet og kapasitet ved sykkelskurene, og vi mener at ny løsning samtidig bør gi bedre beskyttelse mot vær og vind.

Styrets innstilling p.t er dermed at skurene bør ombygges. Styret vil prioritere saken slik at vi forhåpentligvis kan gå inn for landing i inneværende år.

Mer bakgrunnsinformasjon om sykkelskurene:

Behovet for utbedring har vært påpekt til ulike styrekonstellasjoner og på generalforsamlinger helt tilbake til 2013, og det har siden da vært flere initiativ for å vurdere nye løsninger parallelt med at behovet har økt i takt med antall (større) elsykler. Vi har dessverre erfart problemer med gjentatte tyverier. På dugnad i 2024 ble det gjort midlertidig tiltak ved å anlegge bjelker og netting som tak på to av skurene. Styret kjenner ikke til at det har blitt stjålet sykler fra disse skurene etter at det ble anlagt «tak».

Våren 2024 ble det i regi av sykkelgruppen, som ble nedsatt etter GF i 2023, gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne som bekrefter oppslutning om å utbedre sykkelskurene slik at de blir bedre sikret mot tyveri og mot vær og vind. Det kom inn 155 besvarelser - en svarprosent på over 80 %.

Undersøkelsen viste at:

- 77 % av husstandene har minst én sykkel, det er flest vanlige sykler, men også mange elsykler. Gjennomsnittlig antall sykler per husstand er 2,1.
- 96 sykler er rapportert stjålet fra bakgården de siste fem årene (per april 2024).
- 74 % mener det er behov for å bygge om sykkelparkeringen for å gjøre den mer sikret mot tyveri.



- 66 % ønsker at parkeringen også blir bedre beskyttet mot vær og vind.
- Noen beboere uttrykte bekymring for estetikk og utsikt ved ombygging

Status per d.d:

Sykelgruppen har i samråd med styret utarbeidet et forslag til ombygging av dagens sykkel- og søppelskur i hvert hjørne av gården. Forslaget bygger på at skurene i minst mulig grad skal avvike fra dagens uttrykk – det vil si at ny løsning innebærer samme fotavtrykk og tilsvarende åpen spile-struktur på veggene. De åpne delene av skurene bygges med høyere vegger, tilsvarende eksisterende tørkebåser, med låsbare dører.

Det er p.t lagt opp til to alternativ – med og uten tak. For alternativ med tak har vi blitt anbefalt sedumtak (plantedekke), både av estetiske grunner, fordi det demper lyd, og fordi det bidrar positivt til biologisk mangfold i bakgården.

Etter styrets vurdering har vi behov for å få et mer presist kostnadsoverslag, særlig hva gjelder alternativ med tak hvor det p.t er større usikkerhet knyttet til mulighet for å gjenbruke fundament/stolpesko. Bedre oversikt over kostnadene vil sette oss i bedre posisjon til å vurdere omfang av prosjektet og behov for å vurdere alternativer i en ekstraordinær generalforsamling, f.eks mht alle 4 skurene ombygges eller om vi prioriterer 1,2, eller 3.

Styret ble tidlig anbefalt å gjennomføre forhåndskonferanse med kommunen for å avklare hvorvidt ombygging av sykkelskurene ville utløse søknadsplikt. Det har vært svært lang saksbehandlingstid hos Plan- og bygningssetaten. Skriftlig svar forelå først 16.4.25 og det ble avklart at tiltaket utløser søknadsplikt. Plan- og bygningssetaten uttaler at det ved endring av sykkelparkering- og renovasjonsløsning er viktig at områdets karakter beholdes. De anbefaler at skurene prosjekteres med et "lett og luftig" uttrykk hvor det er mulig for planter å vokse, for å videreføre og forsterke bakgårdens grønne karakter.

Styret anser at foreløpig forslag til løsning vil være i tråd med anbefalingene fra Plan- og bygg, og at søknad om endring som ivaretar disse kvalitetene med stor sannsynlighet vil bli godkjent.

Hva skjer nå?

- Styret iverksetter søknadsprosess til Plan- og bygg slik at endringsmulighet blir formelt avklart
- Vi får kyndig bistand til å lage gode kostnadsestimat
- Vi fremmer sak gjennom ekstraordinær generalforsamling så fort det lar seg gjøre

Snørydding

I flere år har Gårdreform Snø og Grønt hatt ansvar for snørydding i bakgården. Etter gjentatt misnøye fra vår side, valgte vi å avslutte avtalen og i stedet inngå kontrakt med Gamle Oslo Servicesentral – som allerede leverer vaktmestertjenester for oss – og utvide denne til også å omfatte snørydding. Ved å gå over til en behovsbasert avtale, der vi betaler per utførte måkeoppdrag, har vi spart omtrent 50 000 kroner denne vinteren.

Renovasjon

Antall beholdere til husholdningsavfall er redusert fra 14 til 11. Dette har gitt en årlig besparelse på ca. 190.000 kroner uten at det er meldt om overbelastning. Styret minner om at spesialavfall fortsatt må leveres på riktig sted – det kastes fortsatt for mye farlig og feil avfall i beholderne.



Informasjon og beboerkontakt

Styret har brukt "Styret informerer" og Vibbo aktivt. Den "gamle" hjemmesiden er avviklet for full overgang til Vibbo som ny hjemmeside. Alle beboere oppmuntres til å melde inn når det er informasjon de mangler, som kunne egnet seg å ha på våre Vibbo-sider. Vi ønsker at Vibbo, eventuelt e-post, brukes for kontakt med styret. Facebook er ikke en offisiell kanal for borettslaget og styret deltar ikke i samtaler der i kraft av rollen som styremedlemmer.

HMS og sikkerhet

Styret har gjennomført:

- Kontroll og vedlikehold av branntavler og brannslukningsutstyr.
- Fjerning av gjenstander fra fellesarealer.
- Kontroll av elektrisk anlegg og oppdatering av HMS-rutiner.
- Kontroll av lekeplass
- Kontinuerlig arbeid med å minne om, og fjerne, gjenstander fra oppganger og fellesområder.

Forsikring og beboersaker

I 2024 hadde vi totalt 10 forsikringssaker.

De fleste sakene har vært vannskader, enten lekkasjer fra rør eller ulike installasjoner inne i leilighetene. Ved skader skal andelseier ta kontakt med Obos (forsikring@obos.no) som vil varsle vårt forsikringsselskap Gjensidige. Ved akutte hendelser må andelseier gjøre nødvendig skadereduserende tiltak. Kostnadene til dette vil, om forsikringen kommer til anvendelse, bli dekket i ettertid. Informasjon om fremgangsmåten ligger på Vibbo.

Utleieboder

Styret har gjennomgått bruken av utleieboder og tildelt boder der det har vært mulig. Det er i dag ingen ledige. Styret vil i kommende periode revidere prisene og prinsippene for fordeling – disse har stått uendret i mange år.

Lekeplassen

Høsten 2024 ble sandkassen på lekeplassen fjernet og erstattet med samme gummidekke som ellers på lekeplassen. Sand fra kassen ble til stadighet spredt utover lekeplassen og gjorde det lett for barna å skli på dekket, noe som også førte til flere uhell/ulykker. På høstdugnaden ble det i stedet satt opp en sandkasse på området mellom lekeplassen og søppelskur i PK.

Borettslaget har avtale med et firma som gjennomfører årlig kontroll av lekeplassen. Årets kontroll ble gjennomført i april, og det var ingen merknader. I tillegg gjennomfører vaktmester månedlige kontroller og gjør vedlikehold etter behov.

Hagemøblering



På fjorårets generalforsamling var tema om privat møblering av uteområder oppe til votering. Det ble tatt inn i husordensreglene at det ikke er anledning til å reservere deler av fellesarealet ved å sette ut privat utemøblement som ikke tas inn umiddelbart etter bruk.

En naturlig oppfølging av vedtaket fra generalforsamlingen var å etablere en arbeidsgruppe som skulle se på hvordan uteområdene våre kunne utnyttes enda bedre og være brukervennlige for alle. Gruppen ble satt med medlemmer fra styret og beboere med engasjement og fagkompetanse.

Det er laget gode plantegninger av bakgårds- og uteområder som kan fungere godt som "plan- og utviklingsdokument" både hva gjelder beplantning og møblering, i nåtid og fremtid.

På bakgrunn av forslag fra arbeidsgruppen har styret inngått avtale med Norsk Forankring AS om levering og montering av møbler som vil supplere eksisterende møblement langs fasadene og utenfor i Omsens gate. Montering er avtalt utført i slutten av mai, og dermed går vi sommeren i møte med en enda finere og mer brukervennlig bakgård.

Styret har besluttet innkjøp av et parti lettere og flyttbare møbler og håper å få landet en leverandør i løpet av sommeren. Vi starter med et begrenset opplag og vil vurdere behovet for å eventuelt supplere ytterligere når vi får mer erfaring med bruken av vår "nye" bakgård.

Som nevnt i Styret informerer (april) vil vi også utvikle Gran(d) plass med ny plattning som skal bygges på dugnad.

Vask av oppganger

Borettslaget har avtale med Absolutt Rent om vask av oppgangene. Styret er godt fornøyd med kvaliteten på arbeidet deres og har god dialog med ansvarlig i firmaet. Styret er ikke kjent med at det har vært noen klager fra beboere på vaskingen. Vi har derimot en del dialog med firmaet om krevende rengjøringsforhold grunnet de mange oppussingsarbeidene som til enhver tid pågår. Styret vil minne om at det er den enkelte andelseiers ansvar å sørge for at oppgangen rengjøres og til enhver tid holdes i akseptabel stand under oppussingsarbeid. I mange oppganger er malingen i trappene slitt, noe som gjør at støv og skitt lettere festes i betongen om det blir liggende. Da vil vi også få dårligere kvalitet på vaskejobben som utføres.

Private gjenstander i oppgangene.

Styret minner til stadighet om at det ikke er tillatt å sette private gjenstander i oppgangene. Det er ikke tillatt av brannvern hensyn, og det er heller ikke sikkert din nabo synes det er greit å snuble over sko, søppelposer og annet som blir stående. Vaktmester gjennomfører ukentlige inspeksjoner og henger opp lapper med henstilling til de det gjelder om å fjerne hensatte gjenstander, men vi erfarer at det har mindre effekt nå enn da tiltaket ble iverksatt for et par år siden. Vi må også bruke vaktmester til å hjelpe oss med å fjerne større ting som blir hensatt på kjeller- og loft, noe som også medfører ekstra kostnader for borettslaget.

Fremleie

Vi ønsker oss et levende bomiljø der de fleste som bor i gården eier leiligheten sin. Utleie av leiligheten for en periode er imidlertid lovlig. Etter borettslagsloven har man rett til å leie ut i inntil 3 år dersom man selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene, eller om det foreligger særlige tilfeller som defineres i loven. Det er til enhver tid en del leiligheter i gården som leies ut. Per april 2025 er det 5 andeler.



Vi minner om at all fremleie må søkes om og godkjennes av styret. Søknad sendes via Obos og gjøres enkelt og greit på Vibbo. Du går inn på Min bolig på din profil, og videre på Legg til beboer. Der blir man geleidet videre i søknadsprosessen

Fellesvaskeriene

Fellesvaskeriene blir flittig brukt, og maskinene trenger jevnlig vedlikehold. Vi har det siste året skiftet én vaskemaskin i Hegermanns gate 12b. I tillegg har det vært noen mindre serviceoppdrag. Fellesvaskeriene er felles ansvar, det betyr at:

- Vasketidene må følges.
- Alle må passe på å fjerne alle eiendeler etter fullført vask. Særlig i vaskeriet i Krebs gate har dette vært en utfordring.

Fyringsanlegg (ildsteder og piper)

Som i tidligere år har det vært en del henvendelser ifm. fyring i ildsteder om at det må være noe feil med pipa. Og som alltid før viser det seg at pipene er ok, men det blir ikke fyrte opp riktig. Så vi viser nok en gang til gode oppfyringstips som ligger på Vibbo.

Feiervesenet har feiet noen pipeløp. Vi minner da om at de som har feieluker i enten utbygd leilighet eller bod, må etterse og tømme feielukene ved behov. Dette gjelder også kjellerlukene for luftekanalene.

Sosiale fellesskapsinitiativ – en oppsummering fra:

Hagegruppen

Etter interne omrokkeringer i fjor, har styret jobbet tett med hagegruppen. Det er nå etablert et formelt mandat, med tydelige rollefordelinger og rutiner for budsjett og oppfølging. Det kan meldes om stor interesse fra beboere, men det er uklart hvor mange medlemmer vi har per dags dato. Vi håper flere har lyst til å bli med, og at vi gjennom mandatet etter hvert får en strukturert, men fleksibel organisering av gruppen.

Styret har etablert en Vibbo-gruppe for Hagegruppen som er åpen for alle interesserte. Den har ingen forpliktelser, men kan fungere som en kommunikasjonskanal når det trengs hjelp til ulike prosjekter i hagen. Hagegruppen er et overskuddsbasert fellesskap der alle bidrag settes pris på av fellesskapet.

Trafoåret 2024

Det var ikke fjorårets prinsessebryllup som inspirerte til at traforommet ble rosamalt, men et nødvendig vedlikeholdstiltak, i kombinasjon med ønske om mer farge på vegger, tak, dører og karmer, førte til en fin, liten fornyelse innvendig.

Ansiktsløftet til tross, Trafoen holdt seg forutsigbar og pålitelig, og tok unna mangt et arrangement for oss også i 2024. Kalenderen forteller blant annet om korpsfest, strykeorkesterøvinger, bandøvinger, konfirmasjoner, barsedåp, klassefester, solidaritetskveld for Palestina, fredsverksted, cheer-øving, forelesning, barneselskaper, voksenselskaper, overnattinger, styremøter, trafogruppermøter, rør-prosjektmøter, FAU-møter,



jobbmøter, julebord og julefrokoster. Trafograppa arrangerte også årstidsarrangementer, som til dels var tilknyttet Trafoen, som påskemarkering, St.Hans, Okseduellens is-bankett, sommerfest og julegrantenning.

I tillegg har Trafoen tjent egg-abonnementene, reddet de plutselig tissetrengte og kaffetørste bakgårdsfolka, og vært der for de som av ulike årsaker har trengt et drop-in-sted. Flittig bruk vitner om hvor viktig Trafoen er for oss, i hverdag og fest. Beboere uttrykker at de elsker Trafoen! La oss fortsette å vise vår kjærlighet ved å tilbringe tid i den, og ved å respektere dens regler og pleie den fint, så vil den gi oss glede i mange nye år.

Vi oppfordrer alle til å ta kontakt med oss med ideer til positive og inkluderende aktiviteter og arrangementer til glede for Frankrikegårds store og små beboere. Ikke minst er den slags kjærkomment i vinterhalvåret, når mange lengter etter det sosiale fellesskapet som akkurat nå blomstrer i bakgården. Trafoen og folk kommer til å stille opp.

Hilsen trafograppa v/June, Johanna, Karoline, Ingvild, Solrun og Eli

Oksebrygg

Oksebrygg brygger videre! Vi er etter siste hodetelling 5 aktive bryggere, noe som er en hyggelig økning fra tidligere år. Men, vi har alltid plass til flere bryggere nede i kjelleren vår!

Vi har i løpet av den siste tiden oppgradert litt på utstysfronten, og etter å ha handlet inn en dampkondensator, kan vi nå brygge dampfritt nede i bryggekjelleren – til glede for både bryggere og naboer i gården. Vi har også gått bort fra en del gammelt og slitent utstyr, og brygger nå på en veldig moderne og flott bryggemaskin.

Det har i løpet av året som har gått blitt brygget til flere trivelige anledninger, og tradisjonen tro har vi disket opp med dugnadspils for tørste arbeidere. Det skal heller ikke sees bort i fra at det dukker opp brygg av flere sorter på årets sommerfest, så det er bare å glede seg!

Mvh Oksebrygg

Med det takker styret for godt samarbeid med alle hyggelige beboere. Frankrikegården er et godt sted å bo, og vårt mål er at det skal det fortsette å være i minst hundre år til.

Styret 2024/2025



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble i 2024 nedbetalt avdrag med kr 337.332,-.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.219.632,-.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er i tillegg til ordinær drift budsjettet med kr 8.000.000,- til større vedlikehold som omfatter VVS,

Budsjettet er for øvrig basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947 173 308, KUNDENR. 5508**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		738 417	2 686 751
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		787 244	832 425
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-48 125	0
Tilbakeføring av avskrivning	16	79 429	67 461
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-337 332	-2 848 221
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		481 216	-1 948 334
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 219 632	738 417
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 900 975	1 599 546
Kortsiktig gjeld		-681 343	-861 129
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 219 632	738 417



AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG ORG.NR. 947 173 308, KUNDENR. 5508

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 393 877	11 449 187	11 091 000	12 290 000
Andre anlegg	11	97 920	126 685	96 000	96 000
Andre inntekter	3	425 610	303 657	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 917 407	11 879 529	11 192 000	12 391 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-36 491	-35 955	-45 120
Styrehonorar	5	-320 000	-255 000	-320 000	-320 000
Avskrivninger	16	-79 429	-67 461	-40 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-17 301	-21 032	-20 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-248 373	-236 198	-246 000	-258 000
Konsulenthonorar	7	-392 474	-753 299	-300 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-2 556 927	-2 522 050	-2 250 000	-12 350 001
Forsikringer		-1 051 325	-952 572	-1 010 000	-1 326 000
Festeavgift		-347 681	-244 340	-244 340	-430 000
Kommunale avgifter	9	-2 802 697	-2 699 271	-2 596 500	-2 986 825
Vaskeri	10	-4 439	0	0	0
Andre anlegg	11	-39 313	-33 096	-20 000	-20 000
Energi/fyring		-135 736	-142 542	-170 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 098 887	-1 049 257	-1 050 000	-1 127 808
Andre driftskostnader	12	-1 678 192	-1 698 179	-1 552 633	-1 621 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 817 893	-10 710 788	-9 855 428	-21 036 754
DRIFTSRESULTAT		1 099 514	1 168 741	1 336 572	-8 645 754
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	135 817	130 561	0	0
Finanskostnader	14	-448 087	-466 877	0	-426 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-312 270	-336 316	0	-426 000
ÅRSRESULTAT		787 244	832 425	1 336 572	-9 071 754
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		787 244	832 425		



AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947 173 308, KUNDENR. 5508

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	16 932 890	16 932 890
Andre varige driftsmidler	16	1 217 773	1 249 077
SUM ANLEGGSMIDLER		18 150 662	18 181 966
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		198 158	10 678
Forskuddsbetalte kostnader		284 267	361 462
Andre kortsiktige fordringer	17	47 881	21 831
Driftskonto OBOS-banken		98 915	548 349
Driftskonto OBOS-banken II		245 521	36 068
Sparekonto OBOS-banken		1 025 306	620 230
Innestående i andre banker		927	927
SUM OMLØPSMIDLER		1 900 975	1 599 546
SUM EIENDELER		20 051 637	19 781 512
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 563 * 100		56 300	56 300
Opptjent egenkapital		11 000 895	10 213 651
SUM EGENKAPITAL		11 057 195	10 269 951
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 393 100	7 730 432
Borettsinnskudd	19	920 000	920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 313 100	8 650 432
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		209 101	138 056
Leverandørgjeld		438 113	407 954
Påløpte renter		2 379	41 161
Påløpte avdrag		0	242 209
Annen kortsiktig gjeld	20	31 750	31 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		681 343	861 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 051 637	19 781 512
Pantstillelse	21	12 920 000	34 400 704
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025

Styret i AL Torshov Kv 8 Borettslag

Lars Pedersen /s/

Jon Grov /s/

Helge Moe Eriksen /s/

Hanne B. Riise-Hanssen /s/

Erland Often Sveen /s/

Olav Haraldseid /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	9 360 828
TV/Internett	944 112
Parkeringsleie	387 573
Eiendomsskatt	342 540
Trappevask	339 624
Bodleie	19 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 393 877

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Premie	50 000
Retthjelpsforsikring	360 825
Strøm til bysykkel-stativ	4 673
Utleie	10 109
Ørekorreksjon	3
SUM ANDRE INNETEKTER	425 610

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

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 120

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 320 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 44 038, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 301.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
Andre konsulentonorarer	-390 292
SUM KONSULENTHONORAR	-392 474

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-906 397
Drift/vedlikehold VVS	-1 017 716
Drift/vedlikehold elektro	-104 981
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-280 014
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 475
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 575
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 054
Egenandel forsikring	-90 000
Kostnader dugnader	-7 716
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 556 927

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-342 674
Vann- og avløpsavgift	-1 662 185
Feieavgift	-40 528
Renovasjonsavgift	-757 310
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 802 697

**NOTE: 10****VASKERI****KOSTNADER VASKERI**

Diverse kostnader	-4 439
SUM KOSTNADER VASKERI	-4 439

SUM VASKERI	-4 439
--------------------	---------------

NOTE: 11**ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Innkrevde felleskostnader	96 120
Utleie	1 800
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	97 920

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Driftskostnader	-16 392
Strøm og nettleie	-22 921
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-39 313

SUM ANDRE ANLEGG	58 607
-------------------------	---------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 300
Container	-62 267
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 371
Håndverktøy	-24 714
Datautstyr	-580
Annet driftsmateriale	-20 101
Lyspærer og sikringer	-11 204
Vaktmestertjenester	-889 880
Vakthold	-32 509
Renhold ved firmaer	-397 365
Snørydding	-61 078
Andre fremmede tjenester	-54 717
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 197
Andre kostnader tillitsvalgte	-44 038
Andre kontorkostnader	-2 070
Porto	-200
Drivstoff	-652
Vedlikehold biler/maskiner	-2 184
Reisekostnader, opplysningspliktig	-35
Kontingenter	-300
Gave, ikke fradragsberettiget	-5 000
Bankgebyr	-6 453
Velferdskostnader	-33 976
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 678 192

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	30 495
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 954
Kundeutbytte fra Gjensidige	103 368
SUM FINANSINNTEKTER	135 817

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-448 016
Renter på leverandørgjeld	-71
SUM FINANSKOSTNADER	-448 087

NOTE: 15**BYGNINGER**

Opprinnelig	4 494 443
Tilgang 2002/2002	15 449 908
Tilgang 2003	2 085 572
Avskrevet tidligere år	-5 097 033
SUM BYGNINGER	16 932 890

Gnr.225/bnr.64 -70, 104, 106, 108, 110, 147, 151, 153, 198, 200 og 202.

Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 1/1 1951.

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2024	48 125	
Avskrevet i år	-1 604	
		46 521
Luftavfukter		
Tilgang 2018	87 087	
Avskrevet tidligere	-64 278	
Avskrevet i år	-22 808	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2020	23 900	
Kostnadsført 2020	-4 780	
Aktivering 2021	19 120	
Avskrevet tidligere	-14 340	
Avskrevet i år	-4 779	



Vaskemaskin nr. 1		1
Kostpris	26 929	
Avskrevet tidligere	-26 928	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	26 840	
Aktivert 2021 (manglet i listen)	1	
Avskrevet tidligere	-26 840	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet tidligere	-18 690	
Avskrevet i år	-6 228	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet tidligere	-18 690	
Avskrevet i år	-6 228	
		1
Velhus		
Tilgang 2006	1 889 104	
Avskrevet tidligere	-680 076	
Avskrevet i år	-37 782	
		1 171 246
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 217 773
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-79 429

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon i 2025, gjelder 2024	26 050
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	19 531
Avslutning for komiteen for 100-årsjubileum, til gode fra Italiagården	2 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	47 881

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2016	-9 079 760
Nedbetalt tidligere	1 349 328
Nedbetalt i år	337 332
	-7 393 100
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 393 100

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Tilleggsinnskudd	-920 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-920 000

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ukjent innbetaling i 2023	-31 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 750

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	920 000
Pantelån	7 393 100
TOTALT	8 313 100

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

Bygninger	16 932 890
TOTALT	16 932 890

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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 enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AKZK-8KGFZ-J1NBB-V2JP2-PTMHH-77K00



5508 Torshov Kv VIII Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Lars Pedersen Omsens gate 13 B

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Helge Moë Eriksen Krøbs' gate 9 B

Navn: Jon Grov Hegermanns gate 12 A

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Hanne Benedicte Riise-Hanssen Krøbs' gate 9A

Navn: Espen Holmgren Per Kvibergs gate 10

Navn: Erland Often Sveen Navn: Omsens gate 11 B

Navn: Olav Haraldseid Hegermanns gate 16 B

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Gro Fremmersvik Krøbs gate 9B

2. Navn: Silje Fladmoe Per Kvibergs gate 14 A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Karoline Bakke Holmgren Per Kvibergs gate 10

Navn: Morten Nilsen Per Kvibergs gate 10

Dato 15.03.2025
I valgkomiteen for Torshov Kv VIII Borettslag
Karoline Bakke Holmgren og Morten Nilsen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 5508 Selskapsnavn: AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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