

**Borettslaget Torshov KV II**

**Generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Mandag 05.05.2025, kl  
19:00

Sted: Espresso house her i Vogts  
gt. 46

ÖBF



## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til torshov2@hotmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

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

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV II mandag 05.05.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

# **Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV II**

Mandag 05.05.2025, kl 19:00  
Espresso house her i Vogts gt. 46

## **1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV II**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

## **2. Årsmelding 2024**

## **3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025**

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Forslag til vedtak:** Styret honoreres med kr 120 000.

## **4. Orienteringssaker**

### **4.1 Orientering om endring av husordensregler**

Styret fastsetter etter vedtektene punkt 6.9 siste ledd vanlige ordensregler. Forrige reviderte ordensregler ligger på borettslagets nettside <https://torshovkvartal2.no/vedtekter/>

Styret har gjennomgått ordensreglene og vil gjøre noen språklige endringer. I tillegg har vi lagt til følgene under avsnittet Ro og orden: "Beboerne må unngå støyende renovasjonsarbeider på søn- og helligdager."

Oppdaterte ordensregler følger som vedlegg til innkallingen.

Det har også kommet et forslag til generalforsamlinga, se sak 5.2, som vi vil ta inn i ordensreglene dersom styrets innstilling i sak 5.2. vedtas. Denne endringen ønsker styret at behandles av årsmøtet, ikke at styret vedtar selv.

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering

### **4.2 Orientering om tiltak for bomiljøet**

Det kom inn et innspill til generalforsamlinga om mange mulige tiltak for bomiljø og fellesskap;

1. Utemøblene pusses opp / ødelagte møbler erstattes i år
2. Kjøpes inn en låsbar lekekasse
3. Vurdere etablering av utekjøkken i bakgård - styret får fullmakt til å vurdere dette
4. Vurdere innkjøp av felles mekkestativ til sykkel, stativet kan stå i utstyrsboden i Bentsebrugata- styret får fullmakt til å vurdere dette
5. Innkjøp av bedre "vanningspistol" til begge hageslangene.
6. Vurderer om man kan tilrettelegge for sykkelvask i vaskerommet.
7. Tilrettelegging for egenberedskap - eks. organisere noe i fellesskap for å lettere følge beredskapsrådene om å lagre 20 liter vann per person?
8. Bedre internkommunikasjon

Dette er dels saker som det allerede jobbes med, og ellers gode forslag som styret vil ta videre

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering

## 5. Forslag

### 5.1 Forslag fra styret om endring av reglene for bruk av vaskeriene

Styret har registrert at det ikke er samsvar mellom reglene for når vaskeriene kan benyttes og faktisk bruk.

**Punkt 6** i Regler for bruk av vaskeriet angir "åpningstider" slik:

"Vaskeriet kan benyttes fra kl 0800 - 2200 på hverdager, og 0800-1700 på lørdager. Søndager er vaskeriet stengt!"

I praksis benyttes vaskeriene også på søndager. I Bentsebrugata 3 har det vært en uskrevet regel at man ikke kan reservere tid på søndag, mens det i Hegermannsgate 3 også reserveres vaskeritid på søndager.

Det er etter styrets vurdering behov for å endre reglenes punkt 6 slik at reglene er bedre tilpassa dagens behov, samtidig som vi tar hensyn til de som bor over vaskeriene.

Styret ser ikke behov for å endre de andre punktene - ref vedlagte "Regler for bruk av vaskeriet"

**Forslag til vedtak:** Regler for bruk av vaskeriene punkt 6 foreslås endret til:

"Vaskeriet kan benyttes:

- hverdager og lørdager kl 08.00 – 22.00
- søn- og helligdager kl 11.00 – 20.00"

### 5.2 Forslag fra seksjon 47 om å ilegge gebyr for hensetting av gjenstander ved utflytting

Forslag fra Reidun Gjengedal og Frode Sundnes om vedtektsendring som vi ønsker å behandle på årets generalforsamling. Samtidig er vi rett og slett usikre på om dette egentlig er dekket gjennom vedtektenes punkt 4.2 (fjerde avsnitt), og at den kan benyttes i større grad enn i dag. Vi ber styret vurdere hvorvidt det gir mening med et tillegg til vedtektene, eller om vi i stedet bør be om at dagens vedtekter heller kan brukes mer. Men under følger forslag til endring i vedtektene i tillegg til bakgrunn for forslaget som kan følge med til generalforsamlingen:

Bakgrunn: vi ser stadig at naboer hensetter ting (møbler, boss, andre gjenstander) i fellesområdene i borettslaget. Dette er særlig tilfelle ved utflytting, men det skjer kanskje også på løpende basis. Stadig må andre beboere rydde, flytte og kaste disse gjenstandene som en del av det felles dagnadsarbeidet. Det syns vi er synd fordi den tiden heller kunne vært brukt til andre ting, som oppgradering eller vedlikehold og ta vare på det som er, framfor å rydde opp etter andre. Vi ønsker derfor å kunne ilegge gebyrer for dette. Forhåpentligvis vil det bidra til å unngå at dette skjer fremover, men også til å dekke utgifter (tid + kostnader) for arbeidet andre beboere påføres dersom det skjer.

**Forslag til vedtak:** Vi foreslår et tilleggsavsnitt under vedtektenes punkt 4.2: "Borettslaget vil ilegge gebyr for hensetting av gjenstander i fellesarealer når andelseier flytter ut fra boenheten."

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget men mener det er mer hensiktsmessig at borettslaget fakturerer for kostnader laget har hatt til fjerning av hensatte gjenstander etter utflytting, og ikke et fast gebyr. Styret ser også behov for å kunne fjerne hensatte gjenstander som ikke er knyttet til utflytting.

Vedtektene (<https://torshovkvartal2.no/vedtekter/>) punkt 4.2 omhandler først og fremst vedlikeholdsplikten for den enkelte andelen. Punkt 4.1 handler derimot om andelseiers bruk av fellesarealer, og vi foreslår derfor at denne bestemmelsen får følgende tillegg:

"Styret kan fakturere andelseier eller tidligere eier for kostnader borettslaget har hatt med å fjerne hensatte gjenstander i fellesarealer."

### 5.3 Forslag fra Erik Svendsrud om justering av husleiebrøkene

Undertegnede har leilighet i Vogts gate 46 annen etasje, andelsnummer 11. Leiligheten er på ca 80 KVM og jeg betaler en husleie på 9 822,- pr måned. Nabo i etasjen over med samme antall kvadratmeter betaler ca 6 300,- pr måned. Jeg har også funnet link til leilighet i annen etasje i Vogts gate 46 som nylig ble solgt med samme antall kvm som hadde husleie på 6314,-.

Lokalene (leiligheten min) har tidligere vært brukt som tannklinikk og det er mulig det er årsaken til at husleien har vært høyere? Tannklinikken er nå avviklet og vi holder nå på å pusse opp og skal flytte inn i leiligheten til høsten. Vi håper derfor generalforsamlingen kan enes om at det er rimelig at jeg betaler samme husleie som andre leiligheter av samme størrelse i Torshov kv II.

**Forslag til vedtak:** Forslag om at andel 11 får nedjustert sine felleskostnader til å samsvare med annen andel i borettslaget med samme størrelse.

**Styrets innstilling:** Det vises til orienteringssak 4.1 på generalforsamlingen 23.04.2024. Brøkene følger det som ble etablert ved stiftelsen av borettslaget. Det er ikke uvanlig at brøkene ikke er i samsvar med areal, da man før i tiden la til grunn en del øvrige prinsipper som beliggenhet i gården, lysforhold, terrasse eller andre særforhold. Dette er årsaken til at avvik kan oppstå hvis man ser opp mot andre lignende leiligheter.

Styret har arbeidet med å se over brøkene og drøftet dette med forretningsfører. For å kunne endre brøkkfordelingen må det gis tilslutning fra samtlige andeler i borettslaget. Dette er en stor prosess, og vi anbefaler derfor å foreta en grundig kontroll av alle leilighetene slik at vi kan vurdere dette samlet. Vi mener det derfor er mest hensiktsmessig å korrigere for alle, og

ikke individuelt.

Vår anbefaling er at vi får fullmakt fra generalforsamlingen til å foreta en oppmåling av samtlige andeler i borettslaget i løpet av 2025. Dette vil gi grunnlag for generalforsamlingen å ta stilling til om samtlige brøker skal justeres. Saken legges til behandling for generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode er Torhild Jensen, Martin Gulseth (flyttet mars 2025) og Andrea Beatriz Fernandez.

**Forslag til vedtak:** Følgende kandidater foreslås:

- Torhild Jensen (gjenvalg) og
- Andrea Beatriz Fernandez (gjenvalg)
- 1 nytt styremedlem kommer

### 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

**Forslag til vedtak:** Følgende kandidater foreslås:

- 1. varamedlem Marthe Holm (gjenvalg)
- 2. varamedlem Anette Ræstad

### 6.3 Valg av valgkomité

Valgkomite er en gruppe personer som har ansvar for å forberede og gjennomføre valg i borettslaget. De har vanligvis oppgaver som å foreslå kandidater til styret, sikre at valget gjennomføres rettferdig, og håndtere eventuelle spørsmål knyttet til valgprosessen.

Dessverre stilte ingen til valgkomiteen i 2024-2025, så det er behov for 2 nye personer til valgkomite i 2025-2026.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås at det velges to kandidater til valgkomitén.

## 7. Oppløsning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 07.04.2025

Styret i Borettslaget Torshov KV II

Styreleder, Astri Elisabet Pestalozzi  
Styremedlem, Torhild Jensen  
Styremedlem, Martin Gulseth  
Styremedlem, Andrea Beatriz Fernandez Hellener  
Styremedlem, Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen

1. varamedlem, Marthe Holm
2. varamedlem, Magnus Newth

# ÅRSMELDING

2024



# Årsmelding 2024 for Borettslaget Torshov KV II

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenkla meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Astri Elisabet Pestalozzi  
Styremedlem, Torhild Jensen  
Styremedlem, Martin Gulseth  
Styremedlem, Andrea Beatriz Fernandez Hellener  
Styremedlem, Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen  
1. varamedlem, Marthe Holm  
2. varamedlem, Magnus Newth

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på [torshov2@hotmail.com](mailto:torshov2@hotmail.com)

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV II

Borettslaget Torshov KV II er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953144069. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 70 boligenheter.

I tillegg har borettslaget et næringslokale som leies ut til Espresso House.

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Petter Uthberg. Vaktmester kan nås på tlf. 906 23 930 og e-post: [uttis@online.no](mailto:uttis@online.no).

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS. Rengjøringen skjer en gang per uke i oppganger. Trappeoppgang opp til loft samt tørke støv i vinduskarmer etc. skal skje en gang pr. måned. Kjellere, herunder fellesvaskerier, og annet fellesareal ryddes og holdes rent av beboere ved dugnad, samt ved vaktmester.

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Torshov Kv II hadde avtale med Telia for leveranse av kabel-TV. Kostnaden for denne er inkludert i felleskostnadene. Den enkelte andelseier kan i tillegg tegne abonnement for bredbånd og telefoni, eller utvide abonnementet for kabel-TV. Dette faktureres den enkelte. Denne avtalen er etter vedtak i generalforsamlinga sagt opp i 2024 og utløper 30.04.2024.

Fra 1.1.2025 har borettslaget inngått avtale med Global Connect om levering av internettjeneste via fiberbredbånd. Fiberbredbånd er i henhold til avtalen med Global Connect installert i alle enheter borettslaget. Internettkostnadene dekkes nå over felleskostnadene, mens den enkelte selv fra 1.1.2025 må betale for eventuelle TV-løsninger.

## Nøkler, skilt

Nøkler til fellesareal i borettslaget kan bestilles på borettslagets e-postadresse: torshov2@hotmail.com.

Skilt og nøkler til postkasse bestilles av beboere direkte fra Servicegruppen AS. Bestilling kan gjøres på en av følgende måter:

- Bestilling via e-post: salg@servicegruppen.no
- Telefon: 911 65 861

Postkasseskilt: Alle skal bruke standard skilt. Postkasseskiltet har målene 53 x 94 mm og skal være i hvitt med sort skrift. Det er plass til fem linjer på hvert skilt og hver linje kan inneholde maksimalt 19 tegn inkludert mellomrom. Beboere bærer kostnad ved utskifting/fornyning av skilt. Av andre typer skilt er kun postens postkasseskilt av type hvit bakgrunn med sort skrift godkjent.

Programmering av navn på dørtelefon: Kontakt styret.

## Utleie

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Dette inkluderer også utlån til nær familie, og er uavhengig av om det betales for utlånet eller ikke.

Søknad om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på Borettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

## Parkering

Borettslaget har ikke parkeringsplasser eller garasjer. Da bakgården i sin tid ble renoveret, ga Oslo kommune økonomisk støtte. Borettslaget forpliktet seg da til å holde bakgården fri for motoriserte kjøretøyer av enhver art. Dette gjelder også motorsykler. Til nå har parkering av scooter og moped blitt akseptert etter forespørsel.

Styret kan gi tillatelse ved behov for inn- og utkjøring i forbindelse med byggearbeider og flytting.

## Vaskeri

Borettslaget har to fellesvaskeri som er lokalisert i henholdsvis Bentsebrugata 3 (for oppgangene i Vogtsgt. 46 og Bentsebrugt. 1-5) og Hegermanns gate 3 (for oppgangene i Hegermannsgt. og Bentsebrugt. 9). Dørlås til vaskeriet passer til de samme nøklene som tilhørende oppganger. Vaskeriene benyttes i henhold til oppsatte regler.

Vasketid reserveres på nøkkeltavle med spesialnøkkel. Trenger du nøkkel, ta kontakt med styret på epost.

## Boder

Bodene er fellesareal, og hver leilighet disponerer i utgangspunktet to boder – en i kjeller og en på loft. Unntak kan gjelde for leiligheter med utbygd kjeller eller loft, der kjeller- eller loftsbod har blitt innlemmet i den utbygde delen av leiligheten. Noen har etter særskilt avtale med styret fått tillatelse til å disponere en ekstra bod. En slik avtale er midlertidig og vil ikke videreføres ved eierskifte.

Bodene er merket med andelsnummer for den boden som andelshaver disponerer, malt med hvite tall. Det er dette hvitmalte nummeret som er gjeldende bodnummer.

## Soppkontroll

Borettslaget har avtale med Mycoteam AS om jevnlig soppkontroll av alle boder og fellesaraler i kjellerne. Boder som ikke er gjort tilgjengelige vil bli brutt opp slik at inspeksjon kan gjennomføres. Det vil bli montert ny lås og den enkelte bodeier vil bli fakturert for ny lås, arbeid og gebyr.

- For at sopp og fuktighet ikke skal få utvikle seg må den enkelte beboer sørge for følgende i sine kjellerboder: Ingen gjenstander må lagres direkte inntil yttervegger eller andre vegger - noen centimeters avstand er tilstrekkelig for ventilasjon
- Ikke sett esker eller lignende direkte på gulvet. Legg eventuelt lister på gulvet som sørger for avstand og dermed ventilasjon
- Om sommeren åpnes lufterventil som finnes øverst på kjellervindu
- Ikke fyll opp boden med esker og skrot. Benytt containere ved dugnad
- Kontrollen vil følge opp at disse punktene overholdes

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt.

Styrets oppfølging av kravene er også nedfelt i borettslagets HMS-plan. Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om årlig kontroll av brannslukkere utplassert i fellesarealer på loft og i kjeller.

Hver enkelt andelshaver må sørge for å oppfylle kravene til røykvarslere og slokkeutstyr, siden styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr. Plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, er også lagt til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

### **Felles brannvarslingsanlegg**

Det er installert sammenkoblet brannvarslingsanlegg med røykvarslere i alle leiligheter. Anlegget er ikke koblet til brannvesen eller vaktsentral. Anlegget blir kontrollert årlig av Firesafe tech.

### **Falske alarmer**

Alarmer som utløses av røykdetektorer i leiligheter varsler først lokalt i den enkelte leilighet. Hvis det er en falsk alarm, kan beboere «kvittere» (avbryte alarmer) på trykknappen innenfor inngangsdøren innen 2 minutter. Deretter kan det luftes ut i inntil 5 minutter, for så å tilbake stille alarm. Prosedyren kan gjentas til alarmer er eliminert. Hvis alarmer ikke avstilles innen 2 minutter, vil alle sirener i alle leiligheter i samme bygg (flere oppganger!) utløses. Sentralen vil vise hvilken leilighet som har utløst alarm. Hvis du ikke er helt sikker på at det er falsk alarm, skal brannvesenet umiddelbart kontaktes.

### **Feilmeldinger**

Hvis sentralen viser en feilmelding og piper, vri nøkkelen og trykk på knappet «Stopp Summer». Vri nøkkelen tilbake og kontakt deretter styret. Summeren må avstilles i alle oppgangene i samme bygg.

### **Sammenkobling**

De tre byggene våre er koblet sammen hver for seg. Alle alarmer og varsler vil lyde i samtlige oppganger i den aktuelle bygningen. Hovedsentraler og sammenkoblinger:

1. Bentsebrugata 3, 5 og 9 og Hegermanns gate 1 og 3; Hovedsentralen er i Bentsebrugata 3.
2. Hegermanns gate 5A og 5B; Hovedsentralen er i Hegermanns gate 5B.
3. Vogts gate 46 og Bentsebrugata 1; Hovedsentralen er i Vogts gate 46.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Torshov KV II, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- EI-kontroll i fellesområder og oppfølging av tiltak
- Årlig kontroll av felles brannvarslingsanlegg
- Utsending/påminnelse om internkontroll for beboere
- Kontroll av lekeapparater mm i forbindelse med dugnad
- Laga rutiner for varsling og oppfølging av snø/takras

## Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov KV II er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 76959692.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade meldes via styreleder på telefon 414 78 595 eller til styret på e-post [torshov2@hotmail.com](mailto:torshov2@hotmail.com).

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Forsikrings saker utløser en egenandel. Dersom den enkelte beboer påfører laget skader som skal dekkes av forsikringen, krever laget at beboeren dekker egenandelen dersom vedkommende er noe å bebreide, eller dersom den skadeutløsende faktor ligger inne i vedkommendes leilighet. Dette er særlig aktuelt ved vannskader. Dersom skade f.eks. skyldes at interne armaturer går i stykker, vil borettslaget normalt kreve at vedkommende beboer betaler egenandelen.

Det forekommer at skade oppstår fordi felles stoppekraner blir brukt på feil måte. Borettslaget krever at all bruk av felles stoppekraner skal skje av autorisert rørlegger. Om så ikke skjer og det oppstår skade, vil vedkommende beboer bli holdt ansvarlig for egenandelen.

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Styret planlegger årlig vedlikehold innenfor budsjettet, men siden byggene er over 100 år, kan det likevel ikke utelukkes at større vedlikeholdsbehov avdekkes gjennom året.

Se vedlagt vedlikeholdsplan og utvalg av gjennomførte vedlikeholdstiltak.

Oversikt over øvrig større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Gjennomgang og utbedringer av el-anlegg i fellesarealer.

2022: Utbedringer i kjeller i Hegermannsgate 3.

2022: Rehabilitering av tak inklusive takvinduer alle resterende adresser.

2021: Rehabilitering av tak inklusive takvinduer og takterrasse i Vogts gt. 46.

2021: Rehabilitering av feilmontert pipeløp i Bentsebrugt. 1.

Vedlikehold/utskifting av felles avløpsrør er gjennomført i store deler av borettslaget ved at borettslaget har dekket ekstra utgifter til utskifting av soilrør i forbindelse med rehabilitering av bad utført av den enkelte andelshaver.

2021: Rørfornyning fra Bentsebrugata 3 med tilknytting til hovedledning i kommunalt nett.

2021: Vedlikeholdsspyling av alle rør gjennomført av PowerClean

2020: Trappeoppganger malt og lysarmaturer skiftet.

2016: Gravet ned søppeltømmingsanlegg.

2015-2018: Brannsikring, installert fellesanlegg i alle leiligheter, oppganger, loft og kjeller samt brannndører. Dekket deler av kostnader ved utskifting av enkelte takvindu

2014: Utskifting av vinduer (unntatt takvinduer).

2013-2014: Oppussing av fasade.

2011: Rehabilitering av pipeløp tilknyttet ildsted med innvendig stålrør.

## Styrets arbeid i 2024

I 2024 har styret avholdt 12 møter og behandlet 31 styresaker.

Styret har blant annet jobbet med:

- Økonomistyring - framforhandla bedre avtaler på lånerenter og fellestjenester og bytta leverandør der det var hensiktsmessig, ved reforhandle avtaler eller bytte leverandør.
- Oppfølging av forsikringssaker - først og fremst på grunn av flere og store vannskader
- Installering av fiber ifm. bytte fra kabel-TV til internettløsning med Global Connect.
- Avslutta radon-målinger
- Nye lyskastere ved sykkelskur
- Beskjæring av trær
- Nye vaskemaskiner i vaskeriet i Hgt. 3
- Sikre at det gjennomføres vanlig vedlikeholdsarbeid som måking, skifting av lyspærer osv.
- Oppfølging av diverse saker fra beboere

## Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 657 558, og endringer i disponible midler på kr -76 142.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene ut over årlig KPI-regulering. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

24.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV II

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP

2024



## Årsregnskap 2024 - Resultat

|   | Note      | Regnskap 2024     | Regnskap 2023     | Budsjett 2024     | Budsjett 2025     |
|---|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inntekter</b>                                    |           |                   |                   |                   |                   |
| Felleskostnader og inntekter                        |           | 5 051 146         | 4 528 953         | 5 031 638         | 5 347 416         |
| <b>Sum</b>  |           | <b>5 051 146</b>  | <b>4 528 953</b>  | <b>5 031 638</b>  | <b>5 347 416</b>  |
| Andre inntekter                                     | 1         | 0                 | 15 416            | 0                 | 0                 |
| <b>Sum andre inntekter</b>                          |           | <b>0</b>          | <b>15 416</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Sum</b>  |           | <b>5 051 146</b>  | <b>4 544 369</b>  | <b>5 031 638</b>  | <b>5 347 416</b>  |
| Forretningsførsel og revisjon                       | 2         | 179 990           | 169 799           | 180 998           | 184 100           |
| Lønn og honorar                                     | 3         | 136 920           | 136 920           | 136 920           | 136 920           |
| Vedlikehold   | 4         | 221 809           | 1 768 226         | 555 000           | 635 000           |
| Eksterne tjenester                                  | 5         | 371 758           | 494 289           | 386 000           | 410 000           |
| Kabel-tv og bredbånd                                |           | 310 757           | 294 735           | 304 460           | 262 000           |
| Forsikring  |           | 462 036           | 416 836           | 440 960           | 500 000           |
| Kommunale avgifter                                  |           | 832 813           | 657 117           | 714 440           | 907 000           |
| Festeavgifter                                       |           | 83 690            | 83 690            | 83 409            | 83 409            |
| Brensel og strøm                                    |           | 81 950            | 112 145           | 120 000           | 110 000           |
| Andre driftsutgifter                                | 6         | 78 121            | 60 238            | 50 000            | 59 000            |
| <b>Sum</b>  |           | <b>2 759 844</b>  | <b>4 193 995</b>  | <b>2 972 188</b>  | <b>3 287 429</b>  |
| <b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>   |           | <b>2 291 303</b>  | <b>350 374</b>    | <b>2 059 451</b>  | <b>2 059 987</b>  |
| <b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b> |           | <b>2 291 303</b>  | <b>350 374</b>    | <b>2 059 451</b>  | <b>2 059 987</b>  |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>                    |           |                   |                   |                   |                   |
| Aksjeutbytte fra OBF                                | 2         | 119 478           | 99 521            | 10 000            | 10 000            |
| Renteinntekter                                      | 7         | 146 318           | 181 654           | 0                 | 0                 |
| Rentekostnad  | 8         | 1 573 159         | 1 420 454         | 1 604 467         | 1 412 429         |
| Andre finansposter                                  | 9         | -39 543           | -35 776           | 0                 | 0                 |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>        |           | <b>-1 267 820</b> | <b>-1 103 503</b> | <b>-1 594 467</b> | <b>-1 402 429</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                  | <b>10</b> | <b>1 023 483</b>  | <b>-753 129</b>   | <b>464 984</b>    | <b>657 558</b>    |
| <b>Budsjettmessige poster</b>                       |           |                   |                   |                   |                   |
| Avdrag lån  |           | -3 216 408        | -765 896          | -740 122          | -733 700          |
| <b>Endring i disponible midler</b>                  | <b>10</b> | <b>-2 192 925</b> | <b>-1 519 025</b> | <b>-275 138</b>   | <b>-76 142</b>    |

## Årsregnskap 2024 - Balanse

|                                  | Note   | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |        |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |        |                  |                  |
| Varige driftsmidler              |        |                  |                  |
| Bygninger                        | 16, 17 | 72 000           | 72 000           |
| Påkostninger                     | 16     | 3 540 000        | 3 540 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |        |                  |                  |
| Aksjer og andeler                | 11     | 2 600            | 2 600            |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |        | <b>3 614 600</b> | <b>3 614 600</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |        |                  |                  |
| Fordringer                       |        |                  |                  |
| Restanser felleskostnader        |        | 15 568           | 27 149           |
| Til gode av forretningsfører     |        | 0                | 400              |
| Forskuddsbetalte kostnader       | 12     | 178 670          | 371 088          |
| Andre fordringer                 |        | 11 470           | 13 295           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |        |                  |                  |
| Innestående på driftskonto       |        | 2 393 006        | 4 389 657        |
| Innestående på særvilkår         |        | 8 132            | 7 812            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |        | <b>2 606 846</b> | <b>4 809 399</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |        | <b>6 221 446</b> | <b>8 423 999</b> |

## Årsregnskap 2024 - Balanse

|                                 | Note      | Regnskap 2024      | Regnskap 2023      |
|---------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b><u>EGENKAPITAL</u></b>       |           |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                    |                    |
| Innskutt egenkapital            | 13        | 20 100             | 20 100             |
| Annen egenkapital 1.1           |           | -20 623 853        | -19 870 725        |
| Årets resultat                  | 10        | 1 023 483          | -753 129           |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>14</b> | <b>-19 580 270</b> | <b>-20 603 753</b> |
| <b><u>GJELD</u></b>             |           |                    |                    |
| Pant- og gjeldsbrev lån         | 15        | 25 179 535         | 28 395 943         |
| Borettsinnskudd                 |           | 332 750            | 332 750            |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |           | <b>25 512 285</b>  | <b>28 728 693</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                    |                    |
| Forskuddsbetalt felleskostnader |           | 14 265             | 4 341              |
| Gjeld til forvaltningsklient    |           | 0                  | -49                |
| Leverandørgjeld                 |           | 198 881            | 193 720            |
| Påløpne renter                  |           | 47 511             | 54 186             |
| Påløpne avdrag langsiktig gjeld |           | 21 834             | 21 137             |
| Annen kortsiktig gjeld          |           | 6 940              | 25 725             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>289 431</b>     | <b>299 060</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>25 801 716</b>  | <b>29 027 753</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>6 221 446</b>   | <b>8 423 999</b>   |

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Torshov KV II

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Astri Elisabet Pestalozzi  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Andrea Beatriz Fernandez Hellener  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Martin Gulseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torhild Jensen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Andre inntekter

|                      | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8400 Andre inntekter | 0             | 15 416        | 0             | 0             |
| <b>Sum</b>           | <b>0</b>      | <b>15 416</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

Andre inntekter er erstatning fra Gjensidige.

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

|                         | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024  | Budsjett 2025  |
|-------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Revisjonshonorar        | 9 375         | 12 500        | 8 840          | 9 100          |
| Forretningsførerhonorar | 153 384       | 151 116       | 157 158        | 160 000        |
| Aksjeutbytte fra OBF    | -119 478      | -99 521       | -10 000        | -10 000        |
| Annen regnskapsførsel   | 17 231        | 6 183         | 15 000         | 15 000         |
| <b>Sum</b>              | <b>60 512</b> | <b>70 278</b> | <b>170 998</b> | <b>174 100</b> |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

|                    | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  | Budsjett 2024  | Budsjett 2025  |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Styrehonorar       | 120 000        | 120 000        | 120 000        | 120 000        |
| Arbeidsgiveravgift | 16 920         | 16 920         | 16 920         | 16 920         |
| <b>Sum</b>         | <b>136 920</b> | <b>136 920</b> | <b>136 920</b> | <b>136 920</b> |

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktige til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktige til å ha tjenestepensjon.

### Note 4 - Vedlikehold

|  | Regnskap 2024  | Regnskap 2023    | Budsjett 2024  | Budsjett 2025  |
|--|----------------|------------------|----------------|----------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger       | 32 999         | 1 707 005        | 500 000        | 600 000        |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg    | 142 406        | 7 119            | 0              | 0              |
| 6620 Vedlikehold uteområde                     | 25 375         | 865              | 0              | 0              |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 11 029         | 33 237           | 35 000         | 35 000         |
| 6695 Egenandel forsikring                      | 10 000         | 20 000           | 20 000         | 0              |
| <b>Sum</b>                                     | <b>221 809</b> | <b>1 768 226</b> | <b>555 000</b> | <b>635 000</b> |

### Note 5 - Eksterne tjenester

|  | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  | Budsjett 2024  | Budsjett 2025  |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 6330 Vaktmestertjenester               | 202 525        | 227 375        | 220 000        | 235 000        |
| 6360 Renhold                           | 167 483        | 165 903        | 156 000        | 175 000        |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader        | 1 750          | 0              | 0              | 0              |
| 6725 Juridisk rådgivning               | 0              | 2 531          | 0              | 0              |
| 6740 Honorar konsulenttjenester        | 0              | 95 867         | 0              | 0              |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 0              | 2 613          | 10 000         | 0              |
| <b>Sum</b>                             | <b>371 758</b> | <b>494 289</b> | <b>386 000</b> | <b>410 000</b> |

### Note 6 - Andre driftsutgifter

|  | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 0             | 3 056         | 0             | 0             |
| 6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.                    | 0             | 4 814         | 0             | 0             |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon                       | 179           | 140           | 0             | 0             |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader            | 1 460         | 5 525         | 0             | 0             |
| 7400 Kontingent HL                                   | 3 100         | 0             | 0             | 0             |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte                     | 6 258         | 7 238         | 0             | 0             |
| 7770 Bank og kortgebyrer                             | 4 800         | 7 430         | 0             | 0             |
| 7772 Andre gebyrer                                   | 2 000         | 0             | 0             | 0             |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak                     | 4 500         | 19 189        | 0             | 0             |
| 7790 Andre driftskostnader                           | 55 825        | 12 845        | 50 000        | 59 000        |
| <b>Sum</b>   | <b>78 121</b> | <b>60 238</b> | <b>50 000</b> | <b>59 000</b> |

### Note 7 - Renteinntekter

|                           | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| 8050 Renteinntekt bank    | 144 287        | 181 654        | 0             | 0             |
| 8059 Andre renteinntekter | 2 031          | 0              | 0             | 0             |
| <b>Sum</b>                | <b>146 318</b> | <b>181 654</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

### Note 8 - Rentekostnader

|                           | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 8142 Lånenr 9492.70.24572 | 646 235          | 565 595          | 633 748          | 607 029          |
| 8144 Lånenr 9492.70.45596 | 926 924          | 854 859          | 970 719          | 805 400          |
| <b>Sum</b>                | <b>1 573 159</b> | <b>1 420 454</b> | <b>1 604 467</b> | <b>1 412 429</b> |

---

Note 8 - Rentekostnader

### Note 9 - Andre finansposter

|              | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| 8090 Utbytte | -39 543        | -35 776        | 0             | 0             |
| <b>Sum</b>   | <b>-39 543</b> | <b>-35 776</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

### Note 10 - Disponible midler

|   | 2024              | 2023              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>A. Disponible midler pr 01.01</b>        | <b>4 510 340</b>  | <b>6 029 364</b>  |
| B. Endringer disponible midler              |                   |                   |
| Årets resultat                              | 1 023 483         | -753 129          |
| Avdrag langsiktig lån                       | -3 216 408        | -765 896          |
| <b>B. Årets endring i disponible midler</b> | <b>-2 192 925</b> | <b>-1 519 025</b> |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>           | <b>2 317 415</b>  | <b>4 510 340</b>  |

### Note 11 - Aksjer og andeler

|                             | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 1300 Investeringer i OBF AS | 2 500         | 2 500         |
| 1312 Andel i OBF BBL        | 100           | 100           |
| <b>Sum</b>                  | <b>2 600</b>  | <b>2 600</b>  |

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

### Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

|                                 | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 72 391         | 60 331         |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 106 279        | 310 757        |
| <b>Sum</b>                      | <b>178 670</b> | <b>371 088</b> |

### Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 70 andeler og andelskapitalen er på kr. 20.100,-

### Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

## Note 15 - Lån

| Kreditor:               | Svenska<br>Handelsbanken AB<br>NUF   | Svenska<br>Handelsbanken AB<br>NUF |
|-------------------------|--|------------------------------------|
| Formål:                 | Refinansiering av lån<br>9492.70.41469 samt<br>opplåning til<br>rehabilitering av tak. |                                    |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>94927045596</b>   | <b>94927024572</b>                 |
| Lånetype:               | Annuitet   | Annuitet                           |
| Opptaksår:              | 2022   | 2016                               |
| Rentesats:              | 5.75 %   | 5.75 %                             |
| Beregnet innfridd:      | 20.08.2047   | 20.03.2041                         |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 17 500 000   | 14 840 000                         |
| Lånesaldo 01.01:        | 17 151 613   | 11 265 467                         |
| Avdrag i perioden:      | 2 824 495  | 391 216                            |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>14 327 118</b>  | <b>10 874 251</b>                  |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 12 542 276   | 8 526 882                          |

## Lån

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927024572 | 1            | 375 397           | 375 397         |
|   | 1            | 295 388           | 295 388         |
|   | 1            | 239 124           | 239 124         |
|   | 1            | 228 155           | 228 155         |
|   | 1            | 220 971           | 220 971         |
|   | 2            | 207 636           | 415 272         |
|   | 4            | 202 345           | 809 380         |
|   | 1            | 201 442           | 201 442         |
|   | 1            | 199 635           | 199 635         |
|   | 1            | 194 345           | 194 345         |
|   | 1            | 190 860           | 190 860         |
|   | 1            | 189 054           | 189 054         |
|   | 1            | 184 408           | 184 408         |
|   | 4            | 173 052           | 692 208         |
|   | 2            | 167 761           | 335 522         |
|   | 1            | 167 696           | 167 696         |
|   | 6            | 162 470           | 974 820         |
|   | 1            | 159 760           | 159 760         |
|   | 3            | 143 758           | 431 274         |
|   | 1            | 142 210           | 142 210         |
|   | 3            | 138 467           | 415 401         |
|   | 1            | 138 338           | 138 338         |
|   | 1            | 136 940           | 136 940         |
|   | 1            | 136 532           | 136 532         |
|   | 5            | 135 757           | 678 785         |
|   | 5            | 133 176           | 665 880         |

**Lån**

|   |   |         |           |
|---|---|---------|-----------|
|   | 1 | 130 079 | 130 079   |
|   | 1 | 128 660 | 128 660   |
|   | 1 | 127 756 | 127 756   |
|   | 1 | 125 960 | 125 960   |
|   | 1 | 109 174 | 109 174   |
|   | 5 | 106 464 | 532 320   |
|   | 3 | 103 883 | 311 649   |
|   | 1 | 102 700 | 102 700   |
|   | 3 | 98 463  | 295 389   |
|   | 2 | 95 882  | 191 764   |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927045596 | 1 | 494 596 | 494 596   |
|   | 1 | 389 182 | 389 182   |
|   | 1 | 315 052 | 315 052   |
|   | 1 | 300 600 | 300 600   |
|   | 1 | 291 136 | 291 136   |
|   | 2 | 273 567 | 547 134   |
|   | 4 | 266 596 | 1 066 384 |
|   | 1 | 265 405 | 265 405   |
|   | 1 | 263 025 | 263 025   |
|   | 1 | 256 054 | 256 054   |
|   | 1 | 251 464 | 251 464   |
|   | 1 | 249 083 | 249 083   |
|   | 1 | 242 962 | 242 962   |
|   | 4 | 228 000 | 912 000   |
|   | 2 | 221 030 | 442 060   |
|   | 1 | 220 944 | 220 944   |
|   | 6 | 214 059 | 1 284 354 |
|   | 1 | 210 488 | 210 488   |
|   | 3 | 189 405 | 568 215   |
|   | 1 | 187 365 | 187 365   |
|   | 3 | 182 434 | 547 302   |
|   | 1 | 182 264 | 182 264   |
|   | 1 | 180 422 | 180 422   |
|   | 1 | 179 884 | 179 884   |
|   | 5 | 178 864 | 894 320   |
|   | 5 | 175 463 | 877 315   |
|   | 1 | 171 383 | 171 383   |
|   | 1 | 169 513 | 169 513   |
|   | 1 | 168 322 | 168 322   |
|   | 1 | 165 956 | 165 956   |
|   | 1 | 143 839 | 143 839   |
|   | 5 | 140 269 | 701 345   |
|   | 3 | 136 868 | 410 604   |
|   | 1 | 135 310 | 135 310   |
|   | 3 | 129 727 | 389 181   |
|   | 2 | 126 327 | 252 654   |

---

## **Kommentarer til lån**

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på 3.612.000,-. Det går ikke fram av grunnboksutskriften om borettsinnskuddet på 332.750 er sikret med pant i eiendommen/festeretten.

### Note 16 - Eiendeler

|                                      | <b>Ingen avskrivning</b> |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 3 612 000                |
| Årets tilgang :                      | 0                        |
| Årets avgang :                       | 0                        |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 3 612 000                |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0                        |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                        |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 3 612 000                |

Antatt levetid i år :

### Note 17 - Bygninger

Bygningen er anskaffet 18.01.1955 og ble ervervet for kroner 72.000,- Det er også aktivert rehabilitering på kr. 3.540.000.Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf note om vedlikehold.

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Torshov KV II**

|             |   |            |
|-------------|---|------------|
| Styreleder  | Astri Elisabet Pestalozzi (sign.)         | 11.04.2025 |
| Styremedlem | Martin Gulseth (sign.)                    | 07.04.2025 |
| Styremedlem | Andrea Beatriz Fernandez Hellener (sign.) | 07.04.2025 |
| Styremedlem | Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen (sign.)    | 07.04.2025 |
| Styremedlem | Torhild Jensen (sign.)                    | 07.04.2025 |

## **BLÅBERG AS**



*MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING*

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv II

## **Uavhengig revisors beretning**

### **Konklusjon**

Vi har revidert **Borettslaget Torshov Kv II** som viser et **overskudd på NOK 1 023 483**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

### **Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### **Ledelsens 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 15.april 2025  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Blåberg AS  
Org/revisor nr: 926 419 757mva  
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland  
Epost: [blaberg@revisor-loven.no](mailto:blaberg@revisor-loven.no)  
Tlf : 90985813  
Medlem i Den norske Revisorforening

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>



# VEDLEGG



# Ordensregler

## Innledning

Ordensreglene er fastsatt av generalforsamlingen i Borettslaget Torshov kvartal II, som i vedtektene har gitt styret fullmakt til å bestemme og endre dem.

Hensikten med ordensreglene er å gi bestemmelser for beboernes adferd som berører andre i borettslaget, og dermed sikre at unødvendige konflikter forebygges.

Beboerne skal til enhver tid rette seg etter påbud og pålegg som gis av styret eller vaktmesterselskap til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

Ved feil eller skader skal melding gis til styret så snart som mulig. Kontaktopplysninger til styret finnes i oppgangene. Hvis det ikke er mulig å få tak i noen av styrets medlemmer, kan det i hastetilfeller tas direkte kontakt med lagets vaktmesterselskap.

Beboere kan bli holdt økonomisk ansvarlig for skade som følge av manglende aktsomhet eller overtredelse av ordensreglene. Andelseiere kan bli holdt ansvarlig for skade som er voldt av husstandsmedlemmer, besøkende og fremleietakere.

Eventuelle klager i anledning overtredelse av ordensreglene sendes styret.

## Ro og orden

Beboerne må ikke forstyrre hverandre unødig. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt. Mellom klokken 2230 (fredager og lørdager kl 2300) og kl 0700 skal det herske ro i borettslaget inne og ute. Andre beboere i oppgangen skal varsles i enkelttilfeller der tidspunktet for ro kan bli overskredet.

**Beboerne må unngå støyende renovasjonsarbeider på søn- og helligdager.**

Lek må ikke foregå i trapper, på loft og i kjeller.

## Vaskerier

I vaskeriene er det satt opp regler for bruken av dem. Beboere som ikke følger reglene for bruk av vaskeriene kan nektes adgang av styret. Styret kan gi nærmere bestemmelser om betaling for bruk av vaskeriene.

## Gårdsrommene og felles uteområder.

Gårds plassene skal holdes ryddige. Sjøppel og avfall skal alltid plasseres i søppelcontainerne og aldri utenfor. Større gjenstander må beboerne selv sørge for å fjerne.

Kjøring og parkering av motorkjøretøy i gårdsrommene er ikke tillatt. Unntak gjelder for kortest mulig opphold i forbindelse med flytting, større av- eller pålastinger, hjulbytte eller enklere vedlikehold, for håndverkere eller andre som har oppdrag i gården og ved transport av syke eller bevegelseshemmede.

### **Kjellere og loft**

Kjellere og loft skal holdes ryddige. Gjenstander som er plassert utenfor bodene uten særskilt tillatelse, kan fjernes uten varsel. Om vinteren skal kjeller- og loftsvinduer holdes stengt. Bruk av bart lys, gassbrennere mv. er strengt forbudt.

Beboerne må gjøre boder tilgjengelig for nødvendig tilstandskontroll. Ved behov kan styret eller den styret ber om det, bryte opp boden og deretter montere ny lås. Den berørte andelseieren vil bli ilagt et gebyr (via OBF) på 400 kroner til dekking av lås og andre utgifter. Fakturering av gebyr forutsetter at melding er gitt i god tid gjennom oppslag eller direkte kontakt, slik at andelseier selv kan gjøre boden tilgjengelig.

### **Trapperom**

Trapperom skal alltid holdes fri for gjenstander som kan hindre ferdselen. Styret eller den styret ber om det, kan fjerne slike gjenstander. Sykler skal ikke plasseres i trapperommene, og barnevogner skal plasseres slik at de ikke hindrer ferdselen.

Vasking forestås av innleid bedrift. Hvis en beboers egne aktiviteter som for eksempel flytting eller oppussing forårsaker ekstra søl eller støving i oppgangen, plikter han/ hun selv snarest mulig å gjøre rent.

Postkassene skal merkes med standard skilt. Postkasseskiltet har målene 53 x 94 mm og skal være i hvitt med sort skrift. Beboere bærer kostnad ved utskifting/fornyning av skilt. Av andre typer skilt er kun postens postkasseskilt av type hvit bakgrunn med sort skrift godkjent.

### **Husdyrhold**

Styret kan gi tillatelse til husdyrhold etter at naboene er gitt anledning til å uttale seg.

---

Sist endret 07.04.2015 av styret i Borettslaget Torshov kvartal II.

## REGLER BRUK AV VASKERIET

1. Alle som bruker vaskeriet skal reservere tid på tavlen ved å henge opp sin lås i det aktuelle tidsrommet.
2. Låsen skal henge på tavlen under hele vasketiden. Dette for å unngå misforståelser om hvem som har rett til å vaske.
3. Vaskeriet kan benyttes av andre hvis det ikke er i bruk 45 min. etter påbegynt vasketid.
4. Tørketrommelen kan benyttes 45 min. etter endt vasketid.
5. Hvis klærne til forrige person ikke er avhentet i tide, kan nestemann benytte vaskemaskinen men må legge klærne pent fra seg på bordet i rommet ved siden av, og "ikke slenges på gulvet".  
*(EN DAG KAN DET VÆRE DU SOM ER LITT FORSINKET, OG DET ER DINE KLÆR SOM LIGGER PÅ GULVET).*
6. Vaskeriet kan benyttes fra kl. 08<sup>00</sup> – 22<sup>00</sup> på hverdager, og 08<sup>00</sup> – 17<sup>00</sup> på lørdager. Søndager er vaskeriet stengt!
7. Alle som bruker vaskeriet har ansvar for å holde det rent og ryddig, så etterlat vaskeriet slik du selv ønsker å finne det!

Vennlig hilsen  
Styret

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV II mandag 05.05.2025 kl. 19:00 - Espresso house her i Vogts gt. 46.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV II

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Astri Elisabet Pestalozzi ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 18 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 18 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Anette C. Johnsen fra OBF ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Torkel Rønningen og Sara Ruud Halvorsen valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### **3.2 Disponering av årets resultat**

**Vedtak:**

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

### **3.3 Revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### **3.4 Orientering om budsjett for 2025**

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### **3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 120 000,-

## **4. Orienteringssaker**

### **4.1 Orientering om endring av husordensregler**

Styret fastsetter etter vedtektene punkt 6.9 siste ledd vanlige ordensregler. Forrige reviderte ordensregler ligger på borettslagets nettside <https://torshovkvartal2.no/vedtekter/>. Oppdaterte ordensregler følger som vedlegg til innkallingen.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### **4.2 Orientering om tiltak for bomiljøet**

Det kom inn et innspill til generalforsamlinga om mange mulige tiltak for bomiljø og fellesskap;

1. Utemøblene pusses opp / ødelagte møbler erstattes i år- styret orienterte om at det er bedt om tilbud på å reparere/bytte ut benkene i smijern
2. Kjøpes inn en låsbar lekekasse
3. Vurdere etablering av utekjøkken i bakgård - styret får fullmakt til å vurdere dette
4. Vurdere innkjøp av felles mekkestativ til sykkel, stativet kan stå i utstyrsboden i Bentsebrugata- styret får fullmakt til å vurdere dette
5. Innkjøp av bedre "vanningspistol" til begge hageslangene
6. Vurderer om man kan tilrettelegge for sykkelvask i vaskerommet.
7. Tilrettelegging for egenberedskap - eks. organisere noe i fellesskap for å lettere følge beredskapsrådene om å lagre 20 liter vann per person?
8. Bedre intern kommunikasjon

Dette er dels saker som det allerede jobbes med, og ellers gode forslag som styret vil ta videre

**Vedtak:**

Tatt til orientering

## 5. Forslag

### 5.1 Forslag fra styret om endring av reglene for bruk av vaskeriene

Styret har registrert at det ikke er samsvar mellom reglene for når vaskeriene kan benyttes og faktisk bruk. Punkt 6 i Regler for bruk av vaskeriet angir "åpningstider" endres slik:

"Vaskeriet kan benyttes:

- hverdager og lørdager kl 08.00 – 22.00
- søn- og helligdager kl 11.00 – 20.00"

Det ble bemerket av generalforsamlingen at tørketrommelen bruker 60 minutter. Det kom inn benkeforslag om at punkt 4 endres fra 45 til 60 minutter.

#### **Vedtak:**

Foreslåtte endring og benkeforslag om endring av punkt 4 ble enstemmig vedtatt.

### 5.2 Forslag fra seksjon 47 om å ilegge gebyr for hensetting av gjenstander ved utflytting

Det foreslås at vedtektene 4.1 får følgende tillegg: "Styret kan fakturere andelseier eller tidligere eier for kostnader borettslaget har hatt med å fjerne hensatte gjenstander i fellesarealer."

#### **Vedtak:**

Enstemmig vedtatt

### 5.3 Forslag fra Erik Svendsrud om justering av husleiebrøkene

Forslagstiller trakk sitt forslag, men det ble bedt om at styret vurderer i samråd med OBF om andel 11 kan få nedjustert sine felleskostnader nå som andelens bruk gjøres om til bolig fra næring. OBF bemerket imidlertid at dette kun kan bli aktuelt om det kan bevises at det er gjort en åpenbar feil i brøken. Dersom slik åpenbar feil ikke kan dokumenteres må det kreves tilslutning fra samtlige andelseiere før brøken kan endres og nytt årsmøtevedtak.

Forslaget fra styret ble behandlet.

#### **Vedtak:**

Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å foreta en oppmåling av samtlige andeler i borettslaget i løpet av 2025. Oppmålingen vil gi grunnlag for generalforsamlingen til å ta stilling til om samtlige brøker skal justeres. Saken legges til behandling for generalforsamlingen på et senere tidspunkt. Det kom inn ønske fra forsamlingen om at styret skal involvere beboerne for mulige prinsipper for fordeling som skal hensynstas i modelloppsett før saken legges frem for generalforsamlingen til ny behandling.

Enstemmig vedtatt med en passiv stemme

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

#### **Vedtak:**

Emil Eriksmoen Stensland, Andrea Beatriz Fernandez. og Torhild Jensen ble valgt for 2 år.

## **6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år**

### **Vedtak:**

Marthe Holm og Anette Ræstad ble valgt som henholdsvis første- og andre vara

## **6.3 Valg av valgkomité**

### **Vedtak:**

Andreas Vallevik og Marek Konstantynowicz ble valgt til valgkomiteen.

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 21:09

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Astri Elisabet Pestalozzi 1 år igjen
- Styremedlem: Andrea Beatriz Fernandez Hellener for 2 år
- Styremedlem: Torhild Jensen for 2 år
- Styremedlem: Emil Eriksmoen Stensland for 2 år
- Styremedlem: Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen 1 år igjen
- Varamedlem: Marthe Holm for 1 år
- Varamedlem: Anette Ræstad for 1 år

## Protokoll for Borettslaget Torshov KV II

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                   |            |
|----------------|-----------------------------------|------------|
| Møteleder      | Astri Elisabet Pestalozzi (sign.) | 16.05.2025 |
| Protokollvitne | Torkel Rønningen (sign.)          | 05.05.2025 |
| Protokollvitne | Sara Ruud Halvorsen (sign.)       | 08.05.2025 |