



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 556 383  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORVBAKKGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 05.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 707 172	2 780 737
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 707 172</b>	<b>2 780 737</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		118 664	180 019
Annen driftskostnad		2 981 317	2 217 480
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 099 981</b>	<b>2 397 499</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-392 809</b>	<b>383 238</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 067	34 518
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 067</b>	<b>34 518</b>
Annen finanskostnad		97 717	126 660
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 717</b>	<b>126 660</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96 650</b>	<b>-92 142</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-489 459</b>	<b>291 096</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-489 459</b>	<b>291 096</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-489 459</b>	<b>291 096</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-489 459</b>	<b>291 096</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-489 459	291 096
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-489 459</b>	<b>291 096</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 200 000	37 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		37 200 001	37 200 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 200 001	37 200 001
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		65 779	50 110
Sum fordringer		65 779	50 110
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		259 253	813 032
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		259 253	813 032
Sum omløpsmidler		325 032	863 143
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 525 033</b>	<b>38 063 144</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 500</b>	<b>5 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 833 266	16 322 725
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 833 266</b>	<b>16 322 725</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 838 766</b>	<b>16 328 225</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 338 796	5 503 090
Øvrig langsiktig gjeld		16 174 600	16 174 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 513 396</b>	<b>21 677 690</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 513 396</b>	<b>21 677 690</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		571	541
Leverandørgjeld		172 300	56 688
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>172 871</b>	<b>57 229</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 686 267</b>	<b>21 734 919</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 525 033</b>	<b>38 063 144</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 396467

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 556 383  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORVBAKKGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 948 556 383  
TORVBAKKGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 707 172	2 780 737
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 707 172</b>	<b>2 780 737</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		118 664	180 019
Annen driftskostnad		2 981 317	2 217 480
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 099 981</b>	<b>2 397 499</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-392 809</b>	<b>383 238</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 067	34 518
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 067</b>	<b>34 518</b>
Annen finanskostnad		97 717	126 660
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 717</b>	<b>126 660</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96 650</b>	<b>-92 142</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-489 459</b>	<b>291 096</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-489 459</b>	<b>291 096</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-489 459</b>	<b>291 096</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-489 459</b>	<b>291 096</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-489 459	291 096
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-489 459</b>	<b>291 096</b>



Organisasjonsnr: 948 556 383  
TORVBAKKGATA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 200 000	37 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		37 200 001	37 200 001

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		37 200 001	37 200 001
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		65 779	50 110
Sum fordringer		65 779	50 110

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		259 253	813 032
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		259 253	813 032

Sum omløpsmidler		325 032	863 143
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 525 033</b>	<b>38 063 144</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		5 500	5 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	15 833 266	16 322 725
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 833 266</b>	<b>16 322 725</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 838 766</b>	<b>16 328 225</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 338 796	5 503 090
Øvrig langsiktig gjeld	16 174 600	16 174 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 513 396</b>	<b>21 677 690</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 513 396</b>	<b>21 677 690</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	571	541
Leverandørgjeld	172 300	56 688
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>172 871</b>	<b>57 229</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 686 267</b>	<b>21 734 919</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>37 525 033</b>	<b>38 063 144</b>



Organisasjonsnr: 948 556 383  
TORVBAKKGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Torvbakkgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2022

Selskapsnummer: 557





## Velkommen til årsmøte i Torvbakkgata 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.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/557>

Det holdes også et frivillig møte 23. mai kl. 18:00 , Grendehuset.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ventilasjon i 2A og 2B
6. Ny avtale om TV/Internett (se også vedlegget til sak)
7. Forslag om veggkunst i bakgården
8. Forslag om tillegg til husordensreglene:
9. Sykkelparkering
10. Vaskerom
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Torvbakkata Borettslag**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Anne Mikkelsen og Thomas Olsen er valgt.

Sak 3

## 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. 0557 Torvbakkgata Brl Årsrapport.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 106 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 106 000

Sak 5

## Ventilasjon i 2A og 2B

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2021 vedtok følgende: «Der hvor nr. 10 samt oppgangene C og D har muligheter for utlufting gjennom vinduer, har oppgangene A og B ikke en slik mulighet. Styret bes derfor om å utrede og legge frem en løsning for ventilasjonsbedring i disse to oppgangene innen utgangen av året. «

Styret har sørget i fjor for utskifting av vifte montert i 4. etg i 2A samt utskifting av netting i lufteluker over utgangsdørene i alle oppganger. Viften i 2 A er kraftigere og skal stå på døgnet rundt.

Det er også innhentet tilbud på ytterligere tiltak:

Montering av takvifte i 2a til kr. 13.000,-. Elektriske arbeider for dette er estimert til ca kr. 10.000,- og montering av overstrømmingsrist i 2B til kr. 4.000,-. Totalt ca kr. 27.000,-

Effekten av disse tiltakene er imidlertid meget usikkert. Montering av takvifte i 2A kan gi en del støy for leilighetene i de øverste etasjene og kan ikke garanteres å gi bedre luftkvalitet. I 2B er det testet at nåværende luke over utgangsdør er tilstrekkelig til å gi utlufting når utgangsdør åpnes. Det er tvilsomt om overstrømmingsrist, som i praksis er en litt større luke, vil ha noen effekt så lenge det ikke kan åpnes vinduer som gir luftsirkulasjon.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke å gjennomføre ytterligere tiltak



## Forslag til vedtak

Det stemmes ja eller nei til ytterligere tiltak

Sak 6

## Ny avtale om TV/Internett (se også vedlegget til sak)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2021 vedtok følgende: «Styret skal ta initiativ til å nedsette en arbeidsgruppe som skal vurdere alternative løsninger og leverandører for TV og internett for borettslaget. Arbeidsgruppen kan bestå av beboere utenfor styret. Vurderingen skal omfatte kostnader for borettslaget og den enkelte beboer, samt hastighet og fleksibilitet i valg av tjenester for beboer. Vurderingen skal omfatte minst tre leverandører hvorav nåværende leverandør som er Telia skal inkluderes. «

Knut Haugan, Tbg 10 og Petter Andresen, Tbg 2b, har innhentet tilbud fra fem leverandører og utarbeidet en presentasjon av tilbudene samt anbefaling av leverandør. Presentasjonen inneholder også beskrivelse av tilbudene med hovedvekt på tilbudene fra Telia samt detaljert beskrivelse av priser og valgmuligheter for beboerne, se vedlegg.

Basert på vurderingen av aktuelle tilbud har styret fulgt arbeidsgruppens råd om å anbefale Telia som den foretrukne leverandør. Dette tilbudet innebærer ikke større installasjonsarbeid inne i leilighetene/bygget. Fibernett vil bli etablert frem til borettslaget og Telia vil skifte kontaktpunkt i hver leilighet for å øke hastigheten i de eksisterende kablene i bygget.

Bredbåndshastigheten som kan oppnås med de oppgraderinger Telia skal gjøre er maksimalt 1250/500 Mbps. Dersom en andelseier ønsker å oppgradere hastighet/TV tilbud utover det som inngår i tilbudet som vedtas på årsmøtet (se nedenfor) vil andelseieren måtte betale dette direkte til leverandøren som eget tilleggsabonnement.

Løsningen innebærer fleksibilitet for beboerne: TV poeng kan byttes til økt internettkapasitet og motsatt.

### Styrets innstilling

Avtalen med Telia er gått ut slik at det uansett må inngås ny avtale. Dere må først stemme over om ny avtale med Telia inngås, og deretter er det to avtalealternativ det skal stemmes over.

**Styret anbefaler ny avtale med Telia og alternativ 1.**



a)

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

- For Ny avtale om TV/Internett (se også vedlegget til sak)
- Mot Ny avtale om TV/Internett (se også vedlegget til sak)

b)

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

1. Alternativ 1 Telia Flex Premium 100 til en månedlig pris på kr. 469,- pr boenhet fra 1/7. Denne pakken gir samme antall TV-poeng som i dag (50). Internettshastigheten øker fra 30 Mbps til 100 Mbps. Derom man ikke ønsker TV blir Internettshastigheten 750Mbps. Styret anbefaler dette alternativet fordi de fleste husstander da får dekket sitt behov for både TV og Internett og slipper å tegne dyre tilleggs abonnemeter.

2. Alternativ 2 er Flex Premium 50 som gir 30 TV poeng (mot 50 som vi har i dag), altså tilgang til færre TV-kanaler enn vi har i dag. Internettshastigheten er 50 Mbps som er litt høyere Internettshastighet enn vi har idag. Dette alternativet har en månedlig pris på kr. 369,- pr boenhet fra 1/7. Basert på arbeidsgruppens vurdering anser styret at de fleste vil oppleve dette som en for dårlig internettshastighet og dermed måtte betale for økt kapasitet, og i tillegg vil vi få færre TV kanaler enn i dag. F.eks koster et tilleggs abonnement for å få 100 Mbps (som i alternativ 1) kr 309 pr måned i tillegg. Dette er 200kr dyrere enn alternativ 1, og i tillegg får beboeren 20 færre TV poeng enn i alternativ 1. Avstemning.

## Vedlegg

2. 0557 TV\_internett\_foiler.korrigert.pdf

Sak 7

## Forslag om veggkunst i bakgården

### Forslag fremmet av:

Forslagstiller har vært utenlands og har ikke forslag klart til årsmøtet i år.

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 8

## **Forslag om tillegg til husordensreglene:**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Når balkongene er ferdig rehabilitert er det viktig at disse vedlikeholdes og brukes slik at det ikke oppstår nye skader. Styret har undersøkt med prosjektleder og entreprenør hvordan nytt balkonggulv skal behandles og hva som kan og ikke kan legges av gulv oppå det nye gulvbelegget på balkongene. Basert på dette foreslår styret følgende tillegg til husordensreglene under hovedpunktet om leilighetene:

«Bruk av balkongene: Balkonggulvene har et belegg som heter polyuretan. Det er sårbart for skarpe gjenstander. Møbler og annet må derfor ikke ha spisse ben som kan gi skader i belegget ettersom det kan skade betongen. Dersom andelseier vil legge gulv eller belegg på balkongen må det være luftrom mellom balkonggulvet og nytt gulv/dekke slik at fuktighet kan tørke. Det kan ikke limes fliser rett på betongen. Nytt dekke/gulv som legges må ikke suge vann slik at det blir fuktighet over tid. Kunstgress og matter er ikke tillatt. Eksempler på gulvtyper som kan benyttes er fliser av plast eller komposittmaterialer. Se forøvrig informasjon om vedlikehold på Vibbo. Skader som oppstår på grunn av feil bruk er andelseiers ansvar.

På balkongene i Tbg 2C er det rømningsluker i gulvet. Disse må være tilgjengelige og kan ikke tildekkes»

### **Forslag til vedtak**

Tillegget i husordensreglene vedtas

Sak 9

## **Sykkelparkering**

### **Forslag fremmet av:**

Marit Skram, Even Riise, Silvia Valeri og Johannes Raustøl

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Myndighetene oppfordrer til mindre bilbruk og sykkelsalget i Norge steg til værs under koronapandemien. Oslo er blitt en sykkelby.

Dette merkes i form av stadig flere, større og mer verdifulle sykler – også i vårt borettslag. Mange av dagens sykler er konstruert for å frakte flere barn samtidig, og de tar derfor tilsvarende stor plass når de står parkert.



I Torvbakkgata borettslag er det nå betydelig mangel på sikre parkeringsplasser for sykler. Den økte sykkelbruken gjør at det i den forbindelse må skje noe raskt.

Sykkelparkeringen utenfor Torvbakkgata 10 er ikke mye brukt i dag på grunn av for få sikringstiltak.

#### **Forslag til vedtak**

Vi foreslår at styret utreder muligheter/alternativer og kostnader for låsbar og tyverisikker løsning på sykkelparkeringen utenfor Torvbakkgata 10.

Sak 10

## **Vaskerom**

#### **Forslag fremmet av:**

Marit Skram, Even Riise, Silvia Valeri og Johannes Raustøl

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Borettslaget har et vaskerom som blir brukt av få. Der er det mulig til å vaske, tørke og rulle klær. De fleste har i dag egen vaskemaskin i leiligheten sin. Enkelte benytter kun tørketrommelen, og det er heller ikke grunn til å tro at særlig mange i dag ruller tøy.

#### **Forslag til vedtak**

Styret utreder kostnader og muligheter for å avvikle vaskerommet og bruke arealet til noe som kommer flere beboere i borettslaget til gode. Det kan være for eksempel sykkelparkering, boder eller annet til felles nytte.



Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karianne Hansen Heien
- Steinar Solheim Nordal

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Petter Skolsegg
- Thomas Olsen

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Mikkelsen
- Johannes Raustøl



Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nina Caspersen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marit Skram



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Nina Caspersen	Torvakksgata 2 B
Nestleder	Marit Skram	Torvakksgata 2 C
Styremedlem	Pål Skjelbreid Fosse	Torvakksgata 2 A
Styremedlem	Ola Trolldalen	Torvakksgata 2 D
Varamedlem	Thomas Julseth Brown	Torvakksgata 2 B
Varamedlem	Hans Petter Skolsegg	Torvakksgata 2 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Nina Caspersen	Torvakksgata 2 B
----------	----------------	------------------

#### Valgkomiteen

Anne Mikkelsen	Torvakksgata 2 A
Johannes Raustøl	Torvakksgata 2 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

#### Generelle opplysninger om Torvakksgata Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Torvakksgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 556 383, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Torvakksgata 2 A-B-C-D  
Torvakksgata 10  
Øvregate 10

Gårds- og bruksnummer:  
228 128

Første innflytting skjedde i 1986. Tomten, kjøpt i 1986 er på 2 467 m<sup>2</sup>.

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

Torvakksgata Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Styreåret 2021/2022 har vært meget travelt. Styremøter har være avholdt ca en gang pr måned enten fysisk eller elektronisk. I tillegg er det gjort avklaringer og noen vedtak via epost. Styret har jobbet bra sammen som et team. Følgende hovedsaker er blitt jobbet med:

### Balkongrehabiliteringen

Millab Consulting AS utarbeidet tilbudsforespørsel som ble sendt ut til seks aktuelle entreprenører i mars 2021. Det kom fire tilbud og fire tilbudsmøter ble avholdt. Styret vektla pris, kvalitet og gjennomføringstid. På grunn av koronaepidemien var det ikke ønskelig å blokkere balkongene for bruk sommeren 2021. Basert på disse kriteriene var det to leverandører som pekte seg ut og etter å ha gjennomført ytterligere avklaringer ble det avholds kontraktsmøte med Viking Entreprenører AS. Avtale ble signert i juni og innebar oppstart av prosjektet våren 2022. Avtalen er basert på estimert mengde reparasjoner og er på ca 5 mill kr. Endelig kostnad avhenger av hva som blir faktisk mengde reparasjoner.

Prosjektet startet i uke 11 og er planlagt avsluttet i juli. Ferdigstillelse avhenger av hvor mye reparasjoner som må utføres.

### Salg av utleielokalet i Øvre Gate 10

Leietaker flyttet ut 31. april 2021. Styret valgte Base Arkitekter som ansvarlig søker av bruksendring. Søknad ble sendt i april. Plan og Bygningsetaten responderte først på høsten med krav om støyrapport, brannvernrapport og innsetting av ekstra vindu. Forutsatt disse tiltakene ville bruksendring kunne innvilges. Base Arkitekter bisto med å finne leverandører og innhente rapporter. Lang leveringstid på vindu gjorde at dette først var på plass i februar 2022.

Base Arkitekter søkte da om ferdigattest. Plan og Bygningsetaten meldte da om inspeksjon som ble gjennomført 21. februar. De hadde innsigelser på rapporter sendt inn om brannsikkerhet og ventilasjon. Tilsvar på dette ble sendt inn innen fristen 18. mars. Ny søknad om ferdigattest er ble sendt rett før Påske og er foreløpig ikke besvart.

### Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Borettslaget benytter Obos sin nettløsning «Styrerommet.no» til å ivareta administrative oppgaver. Løsningen inneholder en modul for HMS hvor borettslagets HMS-plan er dokumentert. Alle lovpålagte og frivillige aktiviteter er beskrevet og lagt inn med intervall for oppfølging inklusive årlig evaluering av planen. Når aktiviteten er gjennomført logges dette også i planen.

Hovedaktivitetene omfatter kontroll av elektrisk anlegg, brannsikkerhet, ventilasjonsanlegg, heis, berederanlegg, bunnledninger og informasjon til andelseierne om deres ansvar. Rens av takrenner er lagt til som ny aktivitet. Dette var ikke gjort etter at taket ble renovert i 2017. Heretter vil takrenner ble kontrollert hvert år og rensset hvert fjerde år.

Som del av kontroll av brannsikkerhet er det i 2022 inngått avtale med Oslo Brannsikring AS om årlig kontroll av branndører og installasjon av flere pulverapparater på loft og i kjellere.



Plan og Bygg har utført heiskontroll og anbefalt installasjon av HK-lås på to dører på vei inn til heismaskinrommet. Dette vil bli utført.

Kontroll av ventilasjonsanlegget avdekket slitasje i lagrene i viftene. Dette vil bli skiftet.

På grunn av økt aktivitet med tagging, særlig på hjørnet av Øvre gate og Korsgata, ble det i januar 2022 inngått avtale med Alliero AS om ukentlig inspeksjon og rask fjerning.

I forbindelse med spyling og filming av bunnledninger ble det oppdaget alvorlig «svanke», det vil si en bøy på bunnledningen som går under kjellergangen i 2C. Skaden kunne medføre at røret kunne tette seg og gi tilbakeslag opp i leilighetene med alvorlige vannskader som følge. Etter råd fra rørlegger besluttet styret å utbedre skaden. Kjellergangen måtte graves opp. Skaden viste seg å være enda større enn filmingen viste. Deler av røret måtte skiftes. Dette ble en dyr reparasjon som ikke dekkes av forsikringen ettersom det er en skade som har oppstått over tid.

#### **Oppfølging av årsmøtevedtak**

Evaluering av ny leverandør for TV/Internett: En arbeidsgruppe bestående av Knut Haugan og Petter Andresen har innhentet tilbud fra fem leverandører og utarbeidet en presentasjon med anbefaling som er lagt fram for styret. Med utgangspunkt i dette arbeidet gir styret en anbefaling som legges fram til beslutning på årsmøtet 2022.

Tiltak for bedring av luftkvalitet i 2A og 2B: Vifte i 4.etg i 2A er byttet ut med en som er noe kraftigere. Den gamle var i ustand. Netting i lufteluke over utgangsdørene til oppgangene er byttet ut i alle oppganger. Disse var gamle og tette og slapp ikke gjennom luft. Styret har innhentet tilbud på ytterligere tiltak. Dette blir lagt fram til beslutning på årsmøtet 2022.

Kunst i bakgården: Forslagstiller har ikke hatt mulighet til å se på dette. Saken er utsatt.

#### **Økonomi**

Som omtalt i resultatregnskapet har driften gått med underskudd i 2021, blant annet på grunn av ekstraordinære utgifter til reparasjon av bunnledning som nevnt ovenfor samt konsulentonorarer knyttet til forberedelser av salg av utleielokalet. Styret valgte likevel kun å øke husleien med 5% fra 1. februar 2022 i håp om at salget av utleielokalet skal gi et overskudd etter at balkongrehabiliteringen er betalt. Dette er i skrivende stund usikkert, og det kan bli nødvendig med ytterligere husleieøkning i 2022.

#### **Annet vedlikehold:**

Vannlekkasje i 2A:

Kontroll av røropplegg i forbindelse med salg av utleielokalet avdekket en mindre vannlekkasje i 2A. Det var tidkrevende å finne lekkasjen som viste seg å være i hovedrøret mellom 1. etg og kjeller. Lekkasjen er reparert og dekkes av forsikringsselskapet med unntak av egenandel på kr. 10.000,-. Det var ikke følgeskader.

Avfallssortering: Det er satt ut containere vår og høst slik at beboerne kan rydde i kjeller og på loft av kvitte seg med større gjenstander. På høsten stod de lengre enn vanlig og ble tømt flere ganger for å gi mulighet for ekstra avfall i forbindelse med rydding av balkongene før rehabiliteringsprosjektet. Dessverre er det beboere som setter fra seg avfall i søppelrommet som ikke skal settes der. Styret har ved flere anledninger måtte frakte bort el-avfall, gassbeholdere, treverk mm som søppelbilene ikke tar med seg. Det er



derfor hengt opp nye plakater i søppelrommet som viser hva som kan og ikke kan kastes der. Alle beboere oppfordres til å følge dette både av miljømessige, sikkerhetsmessige og kostnadmessige grunner. Som beboer er alle forpliktet til å følge reglene for avfallssortering.

Avtale om vaktmestertjeneste og renhold: Det er avholdt evalueringsmøte med Oslo Bygårdsdrift AS. Styret er fornøyd med avtalen. Mindre ting ble påpekt.

### **Vibbo:**

Styret ønsker å utvikle Vibbo som informasjonskanal til beboerne og legger ut nyhetssaker som beboerne må ha kjennskap til eller kan ha interesse av. Vibbo inneholder også temaer med faktainformasjon om borettslaget og hvor beboerne kan henvende seg hvis de trenger skilt til postkassene mm. Nye temaer er Helse, Miljø og Sikkerhet, rørlegger, strøm/elektriker, lås og nøkler og Bruksoverlating/utleie. I tillegg ligger selvfølgelig husordensregler og vedtekter her.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 707 172.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 099 981.

Dette er kr 651 081 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til ny/reparert bunnledning fra 2 C og vedlikehold av grunnmur med knottepapp.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 489 459 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 152 161 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Merk at kostnader for rehabilitering balkonger (ca. 5,5 mill.) og inntekter fra salg av næringslokalet (ca. 6,5 mill.) ikke er medtatt i dette budsjett. Både kostnaden og inntekt som her er angitt er kun grove estimat.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 vil endres som en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torvakkagata Borettslag. Borettslaget flyttet forsikringen i 2021 til Fremtind og fikk dermed vesentlig lavere forsikringspremie.

### Lån

Torvakkagata Borettslag har 1 lån i OBOS-banken, flytende rente, løpetid til 2047. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.2.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Torvbakkata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Torvbakkata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 0557, Torvbakkata Borettslag  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Torvbakkgata Borettslag

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 avgjøre 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>.

Oslo, 10. Mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## TORVBAKKGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 556 383, KUNDENR. 557

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>805 914</b>	<b>664 544</b>	<b>805 914</b>	<b>152 161</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-489 459	291 096	113 100	187 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-164 294	-149 727	-164 000	-164 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-653 753</b>	<b>141 369</b>	<b>-50 900</b>	<b>23 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>152 161</b>	<b>805 914</b>	<b>755 014</b>	<b>175 761</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		325 032	863 143		
Kortsiktig gjeld		-172 871	-57 229		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>152 161</b>	<b>805 914</b>		



Torvbakkata Borettslag

## TORVBAKKGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 556 383, KUNDENR. 557

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 705 872	2 773 055	2 656 000	2 774 000
Andre inntekter	3	1 300	7 682	3 000	1 200
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 707 172</b>	<b>2 780 737</b>	<b>2 659 000</b>	<b>2 775 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 664	-78 019	-14 700	-15 000
Styrehonorar	5	-104 000	-102 000	-104 000	-106 000
Revisjonshonorar	6	-6 465	-5 590	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-101 420	-98 945	-101 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-288 282	-103 493	-200 000	-60 000
Kontingenter		-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-679 718	-158 730	-250 000	-320 000
Forsikringer		-191 051	-351 664	-200 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-605 359	-579 773	-587 000	-619 400
Andre anlegg	10	-91 309	-148 899	-132 000	-120 000
Energi/fyring		-300 762	-150 106	-240 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 442	-196 977	-200 000	-204 000
Andre driftskostnader	11	-505 510	-412 303	-403 200	-409 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 099 981</b>	<b>-2 397 499</b>	<b>-2 448 900</b>	<b>-2 485 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-392 809</b>	<b>383 238</b>	<b>210 100</b>	<b>289 600</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 067	34 518	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-97 717	-126 660	-98 000	-103 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-96 650</b>	<b>-92 142</b>	<b>-97 000</b>	<b>-102 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-489 459</b>	<b>291 096</b>	<b>113 100</b>	<b>187 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	291 096		
Fra opptjent egenkapital		-489 459	0		



Torvakkagata Borettslag

**TORVBAKKGATA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 556 383, KUNDENR. 557**  
**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	32 340 616	32 340 616
Tomt		4 859 384	4 859 384
Andre varige driftsmidler	15	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>37 200 001</b>	<b>37 200 001</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		65 779	50 111
Driftskonto OBOS-banken		206 897	261 744
Sparekonto OBOS-banken		52 356	551 289
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>325 032</b>	<b>863 143</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 525 033</b>	<b>38 063 144</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Opptjent egenkapital		15 833 266	16 322 725
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 838 766</b>	<b>16 328 225</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 338 796	5 503 090
Borettsinnskudd	17	16 174 600	16 174 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 513 396</b>	<b>21 677 690</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		172 300	56 688
Påløpte renter		571	541
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>172 871</b>	<b>57 229</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 525 033</b>	<b>38 063 144</b>
Pantstillelse	18	22 074 600	22 074 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8.3.2022

Styret i Torvakkagata Borettslag

Nina Caspersen /s/

Pål Skjelbreid Fosse /s/

Ola Trolldalen /s/

Marit Skram /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 280 768
Garasje	235 200
Trappevask	97 020
Forretningslokale	66 456
Eiendomsskatt	24 928
Strøm lokaler	1 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 705 872</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeripenger	1 300
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 300</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 664
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 664</b>

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



Torvakkagata Borettslag

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 104 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 575, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 465.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 020
Betongrehab., Insenti AS	-18 688
BASE Arkitekter AS	-50 387
Støyutredning, Brekke & Strand Akustikk AS	-42 500
Balkongprosjekt, Millab Consult a.s	-110 688
Vurdering sikkerhet kjeller gulv, Rambøll Norge AS	-25 500
Brannstrategi, BraCon AS	-31 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-288 282</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-175 045
Drift/vedlikehold VVS	-351 527
Drift/vedlikehold elektro	-56 774
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 838
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 167
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 993
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-679 718</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 954
Vann- og avløpsavgift	-359 167
Renovasjonsavgift	-211 996
Eiendomsskatt næring	-9 242
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-605 359</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE ANLEGG**

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Fellesanlegg (Bakgård) Sameiet Torvakkagata 12 har 13/67 av kostnadene	-91 309
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-91 309</b>
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-91 309</b>



Torvbakkata Borettslag

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-235 200
Verktøy og redskaper	-850
Lyspærer og sikringer	-200
Vaktmestertjenester	-85 094
Renhold ved firmaer	-77 248
Andre tjenester	-38 113
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 575
Andre kontorkostnader	-328
Porto	-741
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-1 734
Konstaterte tap	-56 982
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-505 510</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 067
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 067</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-97 717
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-97 717</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Tilgang 1987	32 340 616
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>32 340 616</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.228/bnr.128

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

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1	
Tilgang 2004	21 901
Avskrevet tidligere	-21 900
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>



Torvbakkata Borettslag

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-4 000 000	
Opprinnelig 2019	-1 900 000	
Nedbetalt tidligere	396 910	
Nedbetalt i år	164 294	
		-5 338 796
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-5 338 796</b>

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-17 494 600	
Tilleggsinnbetalt 2008	-180 000	
Korrigerings	1 500 000	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-16 174 600</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 174 600	
Pantelån	5 338 796	
<b>TOTALT</b>		<b>21 513 396</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 340 616	
Tomt	4 859 384	
<b>TOTALT</b>		<b>37 200 000</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Som styreleder (ikke på valg):**

Nina Caspersen Torvakkagata 2 B

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Steinar Solheim Nordal Torvakkagata 2 A

Karianne Hansen Heien Torvakkagata 2 C

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Marit Skram Torvakkagata 2 B

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Hans Petter Skolsegg Torvakkagata 2 A

Thomas Olsen Torvakkagata 2 B

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Nina Caspersen Torvakkagata 2 B

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Anne Mikkelsen Torvakkagata 2 A

Johannes Raustøl Torvakkagata 2 C

I valgkomiteen for Torvakkagata Borettslag  
Oslo, 13.april 2022  
Anne Mikkelsen  
Johannes Raustøl



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har kontor i eget rom ved siden av vaskeriet. Styret har ingen etablert kontortid. Styret har postkasse ved inngangen til vaskeriet, og epostadresse [torvakkgt@styrommet.no](mailto:torvakkgt@styrommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmestertjenester blir ivaretatt av Oslo Bygårdsdrift AS.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Bygårdsdrift AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

49 andelshavere har P-PLASSER i kjelleren i Stolmakergata Borettslag.

### Nøkler/skilt

Kontakt styret på epost [torvakkgt@styrommet.no](mailto:torvakkgt@styrommet.no) eller via Vibbo hvis du har behov for ekstra nøkkel til oppgangen eller nytt skilt til ringeklokken. Nytt skilt til postkassen bestiller du selv direkte hos R. Nygård AS på epost [post@nygaard-las.no](mailto:post@nygaard-las.no) eller telefon 22 20 12 31. Oppgi navn på borettslaget.

### Vaskeri

Fellesvaskeriet har egen inngang fra gårds plass. Det benyttes smartkort for betaling. Hver leilighet har fått utdelt et smartkort. I vaskerommet finnes brukerveiledning og kontonummer for innbetaling. Når innbetaling er foretatt må smartkortet oppdateres med innbetalt beløp. Oppdatering av kortet gjøres av styret mot framvisning av kvittering på innbetalt beløp. Styret kontaktes på epost [torvakkgt@styrommet.no](mailto:torvakkgt@styrommet.no) eller via Vibbo. Pris pr maskin er kr. 20,- inklusive tørketrommel.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20772367. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Evt. skader skal meldes først til styret.

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



## **Brannsikringsutstyr**

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

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## **Energimerking**

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

## **Kabel-TV**

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



Torvbakkgata Borettslag

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Ny bunnledning i 2 C	
2021	Fuktsikring grunnmur mot Øvre gate,	Korsgata og Torvbakkgata med knotteplast
2021	Skifte belysning til LED-lamper i	oppgang A og B
2019	Byttet til ny heis	
2018	Avslutning fellesmåling strøm	
2018	Byttet 2 varmtvannsbeholdere i nr 10	
2017	Rehabiliterert tak og byttet takvinduer	
2016	Vask fasader og malt treverk	
2014	Salg eierandel i grendehuset	
2014	Oppgradering gårdsrom	
2012	Service takvinduer	
2012	Bytte varmtvannsbeholdere i 2 B	
2011	Maling av alle utvendige flater	som ikke er av teglsten
2009	Oppussing av alle oppgangene	
2007	Digital-TV	
2006	Nye Ringeklokker/porttelefoner	
2005	Ventilasjon/boder	Ventilasjonssystemet rensset. Sykkelbod og redskapsbod med gjerder i gårdsrommet ble beiset på dugnad. Kjølebodene ble avviklet.
2004	Maling utvendig	Malt vinduer og dører utvendig, samt utvendige trefasader og balkongrekkverk.
2003	Systemlåsene/kabelnett/ventilasjon	Skiftet systemlåsene. Kabelnettet er oppgradert. Videre har styret besluttet å rense ventilasjonssystemet.
2001	Fellesmåling strøm/lysarmatur/kjøreport	Etablering av fellesmåling og felles innkjøp av strøm. Utskifting av gamle lysarmaturer i oppgangene, fellesområdene på loft og i kjeller og utvendig ved inngangspartiene. Montert armaturer med energisparende lyskilder. Nytt " smijernsgjerde" og kjøreport mot Torvbakkgata.
2000	Gårdsrom/gangfelt	Diverse oppfølging av gårdsrommet. Etablering av gangfelt i blomsterbedene ut mot Korsgata.
1999	Maling av vinduer, utvendig treverk m.m.	Maling av vinduer, utvendig treverk og alle flater som ikke er teglstein. Opparbeidelse av nytt gårdsromsanlegg med beplantning.
1998	Maling av oppganger	

Valg av leverandør

Internett og TV



Vedlegg 2

# Forslaget:

- Fornye avtalen med Telia for fire nye år

# Begrunnelse:

- Et komplett tilbud med både TV og Internett
- Gjenbruk av kabler
- Større oppgraderinger er på vei – hastigheter nok for alle behov
- For beboerne vil alt være uforandret

# Hvilke leverandører vi har valgt for

- Telenor og Altibox – vil innebære nye kabler
- HomeNet og ObosOpen – leverer ikke TV, det må den enkelte beboer ordne se

TORVBAKKGATA BORETTLAG

Vedlegg 2

33 av 43

# Oversikt tilbydere som tilbyr TV og internett sam

Telenor	
359,-	Tilbud 1 <b>Frihet S</b>
509,-	Tilbud 1 <b>Frihet S</b>

Telia	
469,-	Tilbud 1 <b>Flex premium 100</b>
369,-	Tilbud 2 <b>Flex Medium 50</b>
319,-	Tilbud 3 <b>100Mbit og TV 5p</b>
199,-	Tilbud 4 <b>Bredbånd 100</b>

**Frihet S** er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV. Alle får 120 poeng tilgjengelig til å velge det som passer for dem. I avtalen er Bredbånd 350 forhåndsvalgt til 120 poeng. Ved ønske om TV- og strømnetjenesten T-We tilkommer leie av T-We Boks II til 99 kroner per måned.

**Frihet M** er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV. Alle får 240 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem. Velg av TV-innhold, strømnetjenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil.

**Hastighet**  
100/100

**Modem / WIFI**

**Poengsystem**

- 50 poeng

**Hastighet**  
50/50

**Modem / WIFI**

**Poengsystem**

- 30 poeng

**Hastighet**  
100/100

**Modem / WIFI**

**Poengsystem**

- 5 poeng

**Hastighet**  
100/100

**Modem / WIFI**

TV ikke inkludert  
**Priser oppgradering**  
TV & Strømming – 5p

- Inkluderer TV-pakke som er lik dagens med 12 faste kanaler og 50 valgpoeng med alt av strømming og sport.
- 100Mbit i basis-hastighet. Den som ønsker kan velge kun bredbånd og få 750Mbit til 0kr/mnd.

TORVBAKKGATA BORETTSLAG

# Hva får vi i ny avtale med Telia?

- Flex Medium 100: Kr 469,- fra 1. juli, som inkluderes i husleia:
  - 100/100 Mps (hastighet på internett) Modem og WiFi
  - 50 poeng til fordeling på TV-kanaler
- Oppgradering til Docsis 3.1
  - Gjenbraker gamle kabler
  - Nytt modem og kontakt i leilighetene
  - Gir hastighet helt opp til 1250 Mps – som vil koste ekstra for den enkelte beboer
- Den enkelte kan velge bort TV-delen og få høyere hastighet på internett uten kostnad

TORVBAKKGATA BORETTSLAG

Vedlegg 2

35 av 43

# Q&A – spørsmål og svar

## *Er det ikke bedre med fiber?*

- Fiber kan gi høyere hastighet – men Docsis 3.1 vil være nok i de aller fleste tilfelle uten å bytte kabler
- Eksempel: Telenor tilbyr med fiber maks hastighet 1000 Mps, mens Telia tilbyr opp til 1250 Mps med Docsis 3.1

## *Vi jeg trengte en TV-boks?*

- Ja – dersom du ikke er kjent med bruk av internett
- Nei – hvis du har en SmartTV eller av strømmeboks som Apple TV som støtter app'en TelaPlay

## *Hva med opptaksmuligheter?*

- Hvis du velger å bruke Telia-boksen for TV kan du abonnere på opptaksmulighet for kr 99,- per. måned som tilleggskostnad. Alt opptak lagres da på internett (skylagring) – og kan sees senere vi boksen.
- Uten boks – ingen lagingsmuligheter.

## *Hva vil det koste å øke hastighet på internett?*

- Bredbånd 1250: 529,-
- Bredbånd 750: 499,-
- Bredbånd 500: 439,-
- Bredbånd 250: 369,-

TORVBAKKGATA BORETTSLAG

Vedlegg 2

36 av 43

## Hvilken bredbåndshastighet har vi behov for?

	Antall brukere i husstand som bruker bredbåndet samtidig					
	1	2	3	1	2	3
	Normal bruk			Proff bruk		
<b>Strømme video</b>						
HD-format						
Full-HD						
4K	25	50	75	50	100	150
8K						
<b>Strømme musikk</b>						
Spotify (vanlig)						
Spotify (full)	2	4	6	10	20	30
YouTube						
<b>Sosiale medier</b>						
Tekst og bilder	2	4	6			
Video						
Begge deler (superbruker)				10	20	30
<b>Annent dagligdags bruk</b>						
Nettavisar						
Blogg						
Skype/Zoom						
Gaming						
Vanlig surfing	2	4	6	10	20	30
<b>Behov hastighet (Mbps)</b>	<b>31</b>	<b>62</b>	<b>93</b>	<b>82</b>	<b>164</b>	<b>246</b>

- 100 Mbps vil være tilstrekkelig for de fleste husstander med normal bruk av bredbåndstjenester
- Bruker man bredbånd mye til gaming eller strømming/produksjon av video med ekstra høy kvalitet vil man trolig ønske å kjøpe seg opp til høyere hastigheter
- Total behov i tabellen ovenfor er beregnet utfra hvor mange personer i husstanden som bruker bredbåndet samtidig

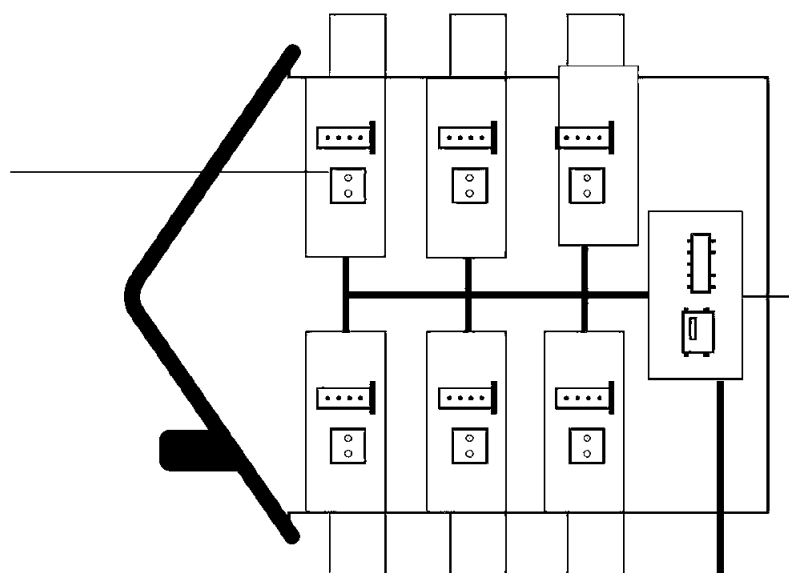
TORVBAKKGATA BORETTLAG

# Hva vi kan forvente

## Slik oppgraderer Telia (tekst fra tilbudet)

- Oppgraderer lokal sentral med ny teknologi som gir kraftig økning i kapasitet
- Gjenbraker de eksisterende kablene som gir en positiv gevinst for miljøet
- Oppgradering av alle signalforsterkere
- Oppgradering av antennekontakt i stuen i alle leiligheter
- Installerer nytt WiFi-utstyr hos alle beboere

4. Nytt trådløst modem og antennekontakt i alle leiligheter



3. Nye signalforsterkere og splittere i bygg

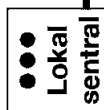
2. Eksisterende kabel gjenbrukes

1. Eksisterende sentral oppgraderes



Fiberkabel

Coax-kabel



TORVBAKKGATA BORETTSLAG

Veilags 2



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 26.05.22

**Selskapsnummer:** 557 **Selskapsnavn:** Torvbakkgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anne Mikkelsen og Thomas Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 106 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Ventilasjon i 2A og 2B</b></p> <p>Det stemmes ja eller nei til ytterligere tiltak</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Ny avtale om TV/Internett (se også vedlegget til sak)**

a)

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

- For ny avtale om tv/internett (se også vedlegget til sak)
- Mot ny avtale om tv/internett (se også vedlegget til sak)

b)

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

- Alternativ 1 Telia Flex Premium 100 til en månedlig pris på kr. 469,- pr boenhet fra 1/7. Denne pakken gir samme antall TV-poeng som i dag (50). Internetthastigheten øker fra 30 Mbps til 100 Mbps. Derom man ikke ønsker TV blir Internetthastigheten 750Mbps. Styret anbefaler dette alternativet fordi de fleste husstander da får dekket sitt behov for både TV og Internett og slipper å tegne dyre tilleggs abonnemeter.
- Alternativ 2 er Flex Premium 50 som gir 30 TV poeng (mot 50 som vi har i dag), altså tilgang til færre TV-kanaler enn vi har i dag. Internetthastigheten er 50 Mbps som er litt høyere Internetthastighet enn vi har idag. Dette alternativet har en månedlig pris på kr. 369,- pr boenhet fra 1/7. Basert på arbeidsgruppens vurdering anser styret at de fleste vil oppleve dette som en for dårlig internetthastighet og dermed måtte betale for økt kapasitet, og i tillegg vil vi få færre TV kanaler enn i dag. F.eks koster et tilleggs abonnement for å få 100 Mbps (som i alternativ 1) kr 309 pr måned i tillegg. Dette er 200kr dyrere enn alternativ 1, og i tillegg får beboeren 20 færre TV poeng enn i alternativ 1. Avstemning.

**Sak 7 Forslag om veggkunst i bakgården**

Tas til orientering

- For
- Mot

**Sak 8 Forslag om tillegg til husordensreglene:**

Tillegget i husordensreglene vedtas

- For
- Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Sykkelparkering**

Vi foreslår at styret utreder muligheter/alternativer og kostnader for låsbar og tyverisikker løsning på sykkelparkeringen utenfor Torvbakkgata 10.

- For  
 Mot

**Sak 10 Vaskerom**

Styret utreder kostnader og muligheter for å avvikle vaskerommet og bruke arealet til noe som kommer flere beboere i borettslaget til gode. Det kan være for eksempel sykkelparkering, boder eller annet til felles nytte.

- For  
 Mot

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Karianne Hansen Heien  
 Steinar Solheim Nordal

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Hans Petter Skolsegg  
 Thomas Olsen

**Valgkomite** (2 skal velges)

- Anne Mikkelsen  
 Johannes Raustøl

**Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Nina Caspersen

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Marit Skram

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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