



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 134 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVGATEN 103 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 030 329	5 717 169
Sum inntekter		6 030 329	5 717 169
Kostnader			
Lønnskostnad		127 619	120 370
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 500	18 500
Annen driftskostnad		5 945 337	4 006 186
Sum kostnader		6 098 456	4 145 056
Driftsresultat		-68 127	1 572 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 175	12 600
Sum finansinntekter		5 175	12 600
Annen finanskostnad		433 659	544 987
Sum finanskostnader		433 659	544 987
Netto finans		-428 484	-532 386
Ordinært resultat før skattekostnad		-496 611	1 039 726
Ordinært resultat etter skattekostnad		-496 611	1 039 726
Årsresultat		-496 611	1 039 726
Totalresultat		-496 611	1 039 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-496 611	1 039 726
Sum overføringer og disponeringer		-496 611	1 039 726



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 352 568	32 352 568
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 553 794	6 579 294
Sum varige driftsmidler		38 906 361	38 931 861
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 906 361	38 931 861
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	4 104
Andre fordringer		320 930	132 348
Sum fordringer		320 965	136 453
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 321 112	3 542 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 321 112	3 542 794
Sum omløpsmidler		2 642 077	3 679 247
SUM EIENDELER		41 548 438	42 611 109



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 300	10 300
Sum innskutt egenkapital		10 300	10 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 601 905	17 098 517
Sum opptjent egenkapital		16 601 905	17 098 517
Sum egenkapital		16 612 205	17 108 817
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 687 871	24 500 211
Øvrig langsiktig gjeld		804 986	804 986
Sum annen langsiktig gjeld		24 492 857	25 305 197
Sum langsiktig gjeld		24 492 857	25 305 197
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 596	2 342
Leverandørgjeld		214 030	23 684
Skyldige offentlige avgifter		477	477
Annen kortsiktig gjeld		226 272	170 592
Sum kortsiktig gjeld		443 376	197 095
Sum gjeld		24 936 233	25 502 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 548 438	42 611 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225126

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 134 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVGATEN 103 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 950 134 143
TORVGATEN 103 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 030 329	5 717 169
Sum inntekter		6 030 329	5 717 169
Kostnader			
Lønnskostnad		127 619	120 370
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 500	18 500
Annen driftskostnad		5 945 337	4 006 186
Sum kostnader		6 098 456	4 145 056
Driftsresultat		-68 127	1 572 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 175	12 600
Sum finansinntekter		5 175	12 600
Annen finanskostnad		433 659	544 987
Sum finanskostnader		433 659	544 987
Netto finans		-428 484	-532 386
Ordinært resultat før skattekostnad		-496 611	1 039 726
Ordinært resultat etter skattekostnad		-496 611	1 039 726
Årsresultat		-496 611	1 039 726
Totalresultat		-496 611	1 039 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-496 611	1 039 726
Sum overføringer og disponeringer		-496 611	1 039 726



Organisasjonsnr: 950 134 143
TORVGATEN 103 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 352 568	32 352 568
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 553 794	6 579 294
Sum varige driftsmidler		38 906 361	38 931 861
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 906 361	38 931 861
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	4 104
Andre fordringer		320 930	132 348
Sum fordringer		320 965	136 453
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 321 112	3 542 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 321 112	3 542 794
Sum omløpsmidler		2 642 077	3 679 247
SUM EIENDELER		41 548 438	42 611 109
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 300	10 300



Sum innskutt egenkapital	10 300	10 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	16 601 905	17 098 517
Sum opptjent egenkapital	16 601 905	17 098 517
Sum egenkapital	16 612 205	17 108 817
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 687 871	24 500 211
Øvrig langsiktig gjeld	804 986	804 986
Sum annen langsiktig gjeld	24 492 857	25 305 197
Sum langsiktig gjeld	24 492 857	25 305 197
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 596	2 342
Leverandørgjeld	214 030	23 684
Skyldige offentlige avgifter	477	477
Annen kortsiktig gjeld	226 272	170 592
Sum kortsiktig gjeld	443 376	197 095
Sum gjeld	24 936 233	25 502 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	41 548 438	42 611 109



Organisasjonsnr: 950 134 143
TORVGATEN 103 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

4726 Torvgaten 103 Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Torvgaten 103 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 23. mars 2022 kl. 18:00 i Storstua, Heidmanns Gate 31, Hamar

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torvgaten 103 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Torvgaten 103 Borettslag
avholdes onsdag 23. mars 2022 kl. 18:00 i Storstua, Heidmanns Gate 31, Hamar**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår at årets underskudd dekkes inn ved overføring fra egenkapital.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bruk av kjølerom
- B) Utredning av videre bruk av kjølerommet

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg på side 20

5. VALG AV TILLITSVALGTE, side 21

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av trivselskomité for 1 år

Hamar, 24.2.2022
Styret i Torvgaten 103 Borettslag

Reidar Arne Otterstad/s/

Britt Iren Larsen/s/

Knut Korsgård/s/

Emma B Borgenholt Moe/s/

Tove Nordstad/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidar Arne Otterstad	Morteruds Gate 22
Nestleder	Britt Iren Larsen	Heidmanns Gate 31
Styremedlem	Knut Korsgård	Heidmanns Gate 31
Styremedlem	Emma B Borgenholt Moe	Morteruds Gate 24
Styremedlem	Tove Nordstad	Morteruds Gate 22
Varamedlem	Susanne Marie Grønhaug	Heidmanns Gate 31
Varamedlem	Hans Cato Halbakken	Morteruds Gate 22
Varamedlem	Geir Haugland	Morteruds Gate 22
Varamedlem	Elin Viken	Heidmanns Gate 31
Varamedlem	Elzbieta Kaminska Visedo	Morteruds Gate 24

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Reidar Arne Otterstad Morteruds Gate 22

Varadelegert

Britt Iren Larsen Heidmanns Gate 31

Valgkomiteen

Marie Blystad Morteruds Gate 22
Pål Christian Egeberg Morteruds Gate 24
Sissel Helen Sivertsen Morteruds Gate 24

Sosialkomité

Sissel Helen Sivertsen Morteruds Gate 24
Kjersti Evensen Morteruds Gate 22

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Torvgaten 103 Borettslag

Borettslaget består av 103 andelsleiligheter.

Torvgaten 103 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950134143, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Morteruds gate 22 og 24
Heidmanns gate 31

Gårds- og bruksnummer:

1 60

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

Torvgaten 103 Borettslag har ingen ansatte.

BESKYTTET



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

Styremøter

Det er i løpet av året gjennomført 16 styremøter.

Salg og framleie

2021 har vært et normalt år når det gjelder salg og framleie av leiligheter i borettslaget.

Fellesarrangementer

2021 har ikke vært et normalt år når det gjelder fellesarrangementer. Pga smittesituasjonen og regler knyttet til dette, er det ikke gjennomført sammenkomster for beboerne. Britt har ikke gjennomført trim i storstua og trimrommet i Heidmannsgate har vært stengt.

Søppelhåndteringen

Søppelhåndteringen i borettslaget fungerer stort sett bra, men fortsatt er det noen som ikke bryr seg om sortering og som setter igjen søppel som skal leveres til Sirkula av den enkelte. Dette medfører mye ekstraarbeid for styret som sortere og levere til Sirkula. Container for restavfall ble leid inn på våren. I tillegg ble elektronikk og farlig avfall samlet i vår egen henger.

Vaskeriet

Vaskeriet fungerer bra. Etter utskifting av noen maskiner de senere årene, har vi nå en relativt bra maskinpark og det bør ikke være behov for ytterligere utskifting de nærmeste årene.

Vedlikehold

Årets vedlikeholdsprosjekter 2021:

- **Nytt takbelegg Morterudsgate.**
Taket er ferdig og godkjent.
- **Etterisolering tak Morterudsgate.**
Etterisolert med 30 cm isolasjon.
- **Reparasjon teglvegger Heidmannsgate**

Da taket på Morterudsgate var ferdig og prosjektet skulle flytte over til Heidmannsgate, ble det oppdaget et problem som stoppet prosjektet. Teglveggene mot Storhamargata var løse i toppen. Problemet var slik at det måtte utbedres så fort som mulig. Det var stor risiko for at toppen av veggene, den delen som går over betongdekket, i en ugunstig situasjon, kunne falle ned på fortauet. Veggene er nå permanent reparert, kostnad kr 192.000.-. En litt sur kostnad, men dessverre kan slikt oppstå på eldre bygninger. Det viktige er at det blir oppdaget og utbedret.



- **Nytt takbelegg Heidmannsgate utsatt til 2022**

På grunn av problemene med teglveggene, er dette utsatt til 2022.

- **Etterisolering Heidmannsgate:** På grunn av problemene med teglveggene, er dette utsatt til 2022.

- **Nye dører og vinduer luftbalkonger Morterudsgate**

Prosjektet er ferdig utført og godkjent. Løsningen ser bra ut.

- **Infrastruktur lading av elbiler**

Infrastruktur ferdig montert til alle garasjeplasser og klar for å montere ladere. Leverandør av ladere/system er ikke valgt. Det skal innhentes tilbud fra flere leverandører.

Ladene koster og eies av hver enkelt bileier.

Kostnad pr lader vil ligge på + - kr 20 000.-.

- **Fasadevask begge blokker**

Fasadevask er gjennomført på begge blokkene. Resultatet ble veldig bra.

Prosjekter i 2022:

- **Nytt takbelegg og etterisolering Heidmannsgate.**

På grunn av problemene med teglveggene over taket i Heidmannsgate, er dette prosjektet utsatt til 2022.

- **Ingen andre store prosjekter i 2022.**

Etter et år med stor aktivitet, blir det ingen andre store prosjekter i 2022.

Planlegging andre prosjekter/oppdatering av vedlikeholdsplan

Blokkene våre begynner å dra på årene, de er godt vedlikeholdt, men de er gamle og det er noen store prosjekter som ligger i løypa. Dette gjelder bl.a. skifte av vann og avløpsrør.

Tilstandsvurdering vann, avløp og våtrom.

Det utarbeides en tilstandsvurdering av de ulike komponentene i sanitæranlegget.

Rapporten inneholder:

- Sammendrag
- Tilstandsvurdering med konklusjon
- Mulige tiltak med anbefalt løsning
- Budsjett tall for gjennomføring
- Forslag til fremdrift for gjennomføring av tiltaket
- Vedlegg som beskriver alternativer løsninger
- Vedlegg med erfaringsbilder på andre boligselskaper med lik alder

Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen oppdateres

Koronatiltak

Det er også i deler av 2021 gjennomført rengjøring og spriting av kontaktflater i fellesområdene daglig.



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 6 030 329,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at beboernes innbetalinger for sitt forbruk av fjernvarme ble høyere enn det budsjetterte a kontobeløpet.

Andre inntekter består i hovedsak av beboernes innbetalinger for sitt forbruk av fjernvarme og inntekter fra vaskeriet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 098 456,-.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at takprosjektet ikke er ferdig.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 496 611,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Underskuddet skyldes at borettslaget har benyttet tidligere oppsparte midler til å utføre større vedlikehold.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 198 701,- 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 988 000,- til større vedlikehold som omfatter fullføring av takprosjektet i Heidmannsgate

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

Energikostnader

Det er budsjettert med dobbelt så høye strømkostnader i 2022 i forhold til budsjettert i 2021. Beboernes innbetaling for fjernvarme er økt med 61% i forhold til 2021.

BESKYTTET

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 15 624,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torvgaten 103 Borettslag.

Lån

Borettslaget har lån i DNB. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og er beregnet nedbetalt i desember 2044.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførsel.

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 1.1.22. I tillegg økes a konto fyring med 21% fra 1.1.22 og med ytterligere 41% fra 1.3.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Torvgaten 103 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torvgaten 103 Borettslag 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Hamar, 28. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



TORVGATEN 103 BORETTSLAG ORG.NR. 950 134 143, KUNDENR. 4726

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 482 152	3 324 663	3 482 152	2 198 701
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-496 611	1 039 726	-972 340	298 900
Fradrag for kjøp av anleggsmidl.	15	0	-127 500	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	25 500	18 500	0	20 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-812 340	-773 237	-814 000	-844 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 283 451	157 489	-1 786 340	-525 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 198 701	3 482 152	1 695 812	1 673 601
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 642 077	3 679 247		
Kortsiktig gjeld		-443 376	-197 095		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 198 701	3 482 152		

BESKYTTET



TORVGATEN 103 BORETTSLAG ORG.NR. 950 134 143, KUNDENR. 4726

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 418 747	5 210 346	5 418 000	5 610 000
Andre inntekter	3	611 582	506 823	506 000	799 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 030 329	5 717 169	5 924 000	6 409 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 079	-15 371	-15 500	-16 300
Styrehonorar	5	-111 540	-105 000	-106 470	-110 000
Avskrivninger	15	-25 500	-18 500	0	-20 000
Revisjonshonorar	6	-7 400	-7 200	-7 700	-8 000
Andre honorarer		-2 500	-5 001	-5 070	-5 200
Forretningsførerhonorar		-171 935	-167 740	-176 000	-180 000
Konsulenthonorar	7	-17 509	-75 119	-25 000	-100 000
Kontingenter		-20 600	-20 600	-20 600	-20 600
Drift og vedlikehold	8	-2 264 177	-642 798	-2 826 000	-1 433 000
Forsikringer		-212 247	-222 142	-234 000	-223 000
Kommunale avgifter	9	-1 448 361	-1 387 589	-1 450 000	-1 518 000
Energi/fyring	10	-862 299	-594 029	-644 000	-1 074 000
TV-anlegg/bredbånd		-545 307	-532 671	-556 000	-588 000
Andre driftskostnader	11	-393 002	-351 297	-409 000	-405 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 098 456	-4 145 056	-6 475 340	-5 701 100
DRIFTSRESULTAT		-68 127	1 572 113	-551 340	707 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 175	12 600	0	0
Finanskostnader	13	-433 659	-544 987	-421 000	-409 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-428 484	-532 386	-421 000	-409 000
ÅRSRESULTAT		-496 611	1 039 726	-972 340	298 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 039 726		
Fra opptjent egenkapital		-496 611	0		

BESKYTTET



TORVGATEN 103 BORETTSLAG
ORG.NR. 950 134 143, KUNDENR. 4726

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 302 568	32 302 568
Tomt		50 000	50 000
Andre varige driftsmidler	15	6 553 794	6 579 294
SUM ANLEGGSMIDLER		38 906 361	38 931 861
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	4 105
Forskuddsbetalte kostnader		143 789	132 348
Energiavregning	19	177 140	0
Driftskonto OBOS-banken		212 551	958 325
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 477
Sparekonto OBOS-banken		2 023 937	2 518 762
Innestående i andre banker		84 624	62 230
SUM OMLØPSMIDLER		2 642 077	3 679 247
SUM EIENDELER		41 548 438	42 611 109

BESKYTTET



	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 300	10 300
Opptjent egenkapital		16 601 905	17 098 517
SUM EGENKAPITAL		16 612 205	17 108 817
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 687 871	24 500 211
Borettsinnskudd	17	804 986	804 986
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 492 857	25 305 197
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		214 030	23 684
Skyldige offentlige avgifter	18	477	477
Påløpte renter		2 596	2 343
Energiavregning		0	94 123
Annen kortsiktig gjeld	20	226 272	76 469
SUM KORTSIKTIG GJELD		443 376	197 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 548 438	42 611 109
Pantstillelse	21	30 604 986	30 604 986
Garantiansvar		0	0

Hamar, 24.2.2022

Styret i Torvgaten 103 Borettslag

Reidar Arne Otterstad/s/

Knut Korsgård/s/

Emma B Borgenholt Moe/s/

Tove Nordstad/s/

Britt Iren Larsen/s/

BESKYTTET

**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.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 182 384
Balkong	839 700
Garasje	244 200
Internett	134 724
Lokalleie	19 480
A konto oppvarming	6 132
Leie tidligere år	-293
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 426 327

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

A konto oppvarming	-6 132
Garasje	-1 448
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 418 747

BESKYTTET

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utleie	1 000
Nettinnbetalinger	4 770
Automatpenger	22 769
Fyring dekket av andelseierne, jfr. note 10	583 043
SUM ANDRE INNTEKTER	611 582

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 079
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 079

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.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 111 540,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 400,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 509
SUM KONSULENTHONORAR	-17 509

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-120 000
Takarbeid Takteknikk Drift AS	-747 072
Tømrer Even Rom AS	-319 698
Isoteks Miljø AS	-151 146
Brumunddal Elektro	-13 923

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 351 839
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-403 808
Drift/vedlikehold VVS	-1 086
Drift/vedlikehold elektro	-246 027
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 266
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 671
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 686
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 895
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 922
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 979

BESKYTTET



Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 264 177

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-559 077
Vann- og avløpsavgift	-590 433
Renovasjonsavgift	-298 850
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 448 361

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-281 995
Andre fyringskostnader dekket av andelseierne, jfr. note 3	-580 304
SUM ENERGI / FYRING	-862 299

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 188
Lyspærer og sikringer	-6 065
Vaktmestertjenester	-193 081
Renhold ved firmaer	-129 837
Snørydding	-25 863
Andre fremmede tjenester	-1 161
Kontor- og datarekvisita	-2 589
Kopieringsmaterieill	-172
Trykksaker	-5 809
Andre kontorkostnader	-5 811
Porto	-1 600
Bank- og kortgebyr	-3 326
Velferdskostnader	-8 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-393 002

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 175
SUM FINANSINTEKTER	5 175

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-433 659
SUM FINANSKOSTNADER	-433 659

BESKYTTET

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1963	4 401 418
Kostpris/bokført verdi 1963	31 486
Tilgang 2000	1 146 181
Tilgang 2008	24 115 687
Tilgang 1992	1 868 616
Tilgang 1997	739 180

SUM BYGNINGER **32 302 568**

Tomten ble kjøpt i 1963.

Gnr.1/bnr.60

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin

Kostpris	127 500
Avskrevet tidligere	-18 500
Avskrevet i år	-25 500
	83 500

Garasjeanlegg

Kostpris	6 470 294
	6 470 294

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **6 553 794**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-25 500****NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-28 552 250
Nedbetalt tidligere	4 052 039
Nedbetalt i år	812 340
	-23 687 871

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-23 687 871****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-804 986
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-804 986**

BESKYTTET

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

Skyldig arbeidsgiveravgift	-477
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-477

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne	-280 301
SUM INNETEKTER	-280 301

KOSTNADER

Administrasjon Brunata	12 804
Innkjøpt fjernvarme	444 637
SUM KOSTNADER	457 441

SUM ENERGIAVREGNING	177 140
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-226 272
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-226 272

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	804 986
Pantelån	23 687 871
	24 492 857

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

Bygninger	32 302 568
Garasjer	6 470 294
Tomt	50 000
TOTALT	38 822 862

BESKYTTET



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Bruk av kjølerom - forslag fra styret

Det er svært få som bruker de gamle bodene kjølerommet.
Dette er dårlig utnyttelse av et stort rom.

Styrets forslag til vedtak: innredningen i kjølerommet fjernes slik at rommet frigjøres til andre formål.

B) Utredning av videre bruk av kjølerommet – forslag fra styret

Det nye styret får i oppdrag å utrede kostnaden for å lage inngang fra garasjeanlegget inn i kjeller i Morterudsgate. Det avholdes deretter ekstraordinært årsmøte for å avgjøre saken.

Styrets forslag til vedtak: Det nye styret får i oppdrag å utrede kostnaden for å lage inngang fra garasjeanlegget inn i kjeller i Morterudsgate. Det avholdes deretter ekstraordinært årsmøte for å avgjøre saken.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Espen Mikkelsen Morteruds Gate 22

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Pål Christian Egeberg Morteruds Gate 24

Sissel Sivertsen Morteruds Gate 24

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Britt Iren Larsen Heidmanns Gate 31

Tove Nordstad Morteruds Gate 22

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Hans Cato Halbakken Morteruds Gate 22

2. Geir Haugland Morteruds Gate 22

3. Elzbieta K. Visedo Morteruds Gate 24

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Espen Mikkelsen Morteruds Gate 22

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Pål Christian Egeberg Morteruds Gate 24

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Marie Blystad Morteruds Gate 22

Reidar Otterstad Morteruds Gate 22

F. Som trivselskomité foreslås:

Kjersti Evensen Morteruds Gate 22

Sissel Sivertsen Morteruds Gate 24

I valgkomiteen for Torvgaten 103 Borettslag

Marie Blystad
Pål Christian Egeberg
Sissel Helen Sivertsen

BESKYTTET



Annens informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Styret

Borettslagets kontor er i kjeller i Morterudsgate. Styret kan kontaktes på mail torvgaten103@styreverrommet.no. Det henger oppslag på tavla i gangen.

Vaktmestertjeneste

Vaktmesterservice Innlandet AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale. Vaktmester kan kontaktes på telefon 45 50 43 00. Dersom det gjelder ordinær drift, ring mellom kl 08:00-15:00. Dersom det gjelder noe alvorlig som haster kan man ta kontakt umiddelbart.

Parkering

Borettslaget har 37 parkeringsplasser som leies ut etter søknad til styret. Ledige plasser annonseres og tildeles etter ansiennitet etter søknad.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos Obos Innlandet, Vangsvegen 143, Hamar. Det må betales bestillingsgebyr til Obos.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret eller vaktmester.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren i Morterudsgate og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Se egne oppslag i vaskeriet. Det betales i myntautomat. Kun norske kronestykker kan benyttes.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648349. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Infrastruktur til el-billading
2021	Rehabiliter og etterisolert tak i Morterudsgate 22 og 24
2021	Fasadevask
2021	Reparert murvegg mot Torggata.
2021	Nye dører og vinduer på luftebalkonger i Morterudsgate 22 og 24.
2020	Spyling av avløpsrør
2019	Maling av grunnmurer
2019 - 2020	Nye utvendige hoveddører
2019	6 nye garasjeporter
2019	Sirkulasjonspumper til fyringsanlegget byttet i Morterudsgate 22 og 24
2018	Byttet innvendige utgangsdører i 22 og 24 i første etasje
2017	Heis Heidemannsgate 31
2017	Maling korridorer
2017	Kanalrens
2016	Montert kameraovervåking Morterudsgt 22 Utenfor hovedinngangsdør
2016	Porttelefonanlegg Nye porttelefonanlegg og montert kameraovervåking



2016	Varmemålere Nye automatiske varmemålere
2015	Ny heis
2014	Fasadevask
2013	Maling 1. etasje korridor og trapper. kj
2009	Parkeringskjeller Nytt anlegg med 25 plasser
2007 - 2008	Balkonger Rehabilitering fasader, innglassing balkonger
2005	Skiftet vinduer balkong v/soverom
2001	Kanalrens
2000	Heis
1997	Dører
1992	Brannskillere
1992	Utleielokale
1987	Vinduer

BESKYTTET



4726 Torvgaten 103 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Torvgaten 103 brl

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET