



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 984 878  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

### 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, 06.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 060 544	1 990 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 060 544</b>	<b>1 990 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		1 482 597	1 313 947
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 533 942</b>	<b>1 363 492</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>526 602</b>	<b>627 476</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 394	34 109
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 394</b>	<b>34 109</b>
Annen finanskostnad		132 162	171 538
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>132 162</b>	<b>171 538</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 768</b>	<b>-137 429</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>432 834</b>	<b>490 047</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>432 834</b>	<b>490 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>432 834</b>	<b>490 047</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>432 834</b>	<b>490 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		432 834	490 047
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>432 834</b>	<b>490 047</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	70
Andre fordringer		20 615	11 823
Sum fordringer		20 685	11 893
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		887 708	704 347
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		887 708	704 347
Sum omløpsmidler		908 394	716 240
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>908 394</b>	<b>716 240</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 107 860	3 540 694
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 107 860</b>	<b>-3 540 694</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 107 860</b>	<b>-3 540 694</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 846 626	4 210 346
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 846 626</b>	<b>4 210 346</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 846 626</b>	<b>4 210 346</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		728	736
Leverandørgjeld		102 604	36 590
Annen kortsiktig gjeld		66 296	9 262
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 628</b>	<b>46 588</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 016 254</b>	<b>4 256 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>908 393</b>	<b>716 240</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 599173

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 984 878  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

**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, 07.07.2022



Organisasjonsnr: 983 984 878  
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 060 544	1 990 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 060 544</b>	<b>1 990 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		1 482 597	1 313 947
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 533 942</b>	<b>1 363 492</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>526 602</b>	<b>627 476</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 394	34 109
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 394</b>	<b>34 109</b>
Annen finanskostnad		132 162	171 538
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>132 162</b>	<b>171 538</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 768</b>	<b>-137 429</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>432 834</b>	<b>490 047</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>432 834</b>	<b>490 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>432 834</b>	<b>490 047</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>432 834</b>	<b>490 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		432 834	490 047
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>432 834</b>	<b>490 047</b>



Organisasjonsnr: 983 984 878  
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	70
Andre fordringer		20 615	11 823
Sum fordringer		20 685	11 893
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		887 708	704 347
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		887 708	704 347
Sum omløpsmidler		908 394	716 240
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>908 394</b>	<b>716 240</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 107 860	3 540 694
Sum opptjent egenkapital		-3 107 860	-3 540 694



Sum egenkapital	-3 107 860	-3 540 694
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 846 626	4 210 346
Sum annen langsiktig gjeld	3 846 626	4 210 346
Sum langsiktig gjeld	3 846 626	4 210 346
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	728	736
Leverandørgjeld	102 604	36 590
Annen kortsiktig gjeld	66 296	9 262
Sum kortsiktig gjeld	169 628	46 588
Sum gjeld	4 016 254	4 256 934
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>908 393</b>	<b>716 240</b>



Organisasjonsnr: 983 984 878  
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2022

5201 Sameiet Thorvald Meyers gate 85





## **Til seksjonseierne i Sameiet Thorvald Meyers gate 85**

### **Velkommen til årsmøte, 26. april 2022.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Thorvald Meyersgate 85 det kommende året.

#### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Thorvald Meyersgate 85  
avholdes 26. april 2022 kl. 18.00 på Anker hotell.**

---

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Vedtektsendring i forbindelse med pålegg og tvangsmulkt fra myndigheter
- B) Vedtektsendring i forbindelse med brannvarslingsanlegg
- C) Midler til brannsikring
- D) Søknad om kjøp av loftsareal

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marius Solberg	Thorvald Meyers Gate 85 N
Styremedlem	Ivo De Figueiredo	Thorvald Meyers Gate 85 J
Styremedlem	Ingvild Indrebø	Thorvald Meyers Gate 85 B
Styremedlem	Torfinn Ingolfsen	Thorvald Meyers Gate 85 J
Styremedlem	Marianne Meyer Nielssen	Thorvald Meyers Gate 85 E
Varamedlem	Christel Alsos Monsen	Thorvald Meyers Gate 85 C
Varamedlem	Hanne Marit Skog	Thorvald Meyers Gate 85 G

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Thorvald Meyersgate 85

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Thorvald Meyersgate 85 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983984878, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Thorvald Meyers Gate 85

Gårds- og bruksnummer:  
228 524

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Thorvald Meyersgate 85 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. Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

Det er avholdt sju styremøter i denne styreperioden. I tillegg har styremedlemmene hatt jevnlig kontakt på e-post. Ingvild Indrebø har vært HMS-ansvarlig. Det er gått to vernerunder i forbindelse med dugnadene. Torfinn Ingolfsen har vært lås- og nøkkelasvarlig.

I denne styreperioden ble det solgt fem seksjoner (s. 20 i A, s. 15 i H, s. 16 i H, s. 27 i H og s. 8 i M). Sameiet har hatt en dugnad, med godt oppmøte og bra innsats, 6. november. Styret har også i år jevnlig gjort hagearbeid i bakgården, fjernet skrot fra søppelskur og fellesområder, tømt søppelkasser, fjernet tagging, reparert låser, skifta lyspærer. Den snøfattige vinteren har gjort snømaking unødvendig.

Styret har brukt en god del tid på kartlegging av loftsboder og å forberede et ekstraordinært årsmøte, som ble holdt 27. november.

Styret har fått utarbeidet en brannteknisk tilstandsvurdering av firmaet Newsec. Kort fortalt forteller rapporten at vi må brannsikre kjeller og annet fellesareal og installere et felles brannvarslingsanlegg som har kontakt med brannvesenet (OBRE). Dette medfører såpass store kostnader at vi må låne penger. Disse kostnadene er det ikke tatt høyde for i budsjettet for 2022.

Vi har også hatt tilsyn av OBRE, som på lang vei bekrefter rapporten utarbeidet av Newsec. Innen 22. juni må styret ha utarbeidet en redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet i sameiet og laget en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvikene som ble funnet skal rettes.

Arbeidet med brannsikring er noe som kommer til å kreve mye av styrets oppmerksomhet i den kommende styreperioden. Styret har per dags dato tatt kontakt med Oslo brannsikring, som gjorde en bra jobb med brannsikring av enkelte kjellere i 2009, og er i dialog med dem og et samarbeidende brannvarslingsfirma som heter Branntek.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2 060 544**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 533 942**.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift og vedlikehold kostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr **432 834** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 738 766.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 årsmøtet 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 midler til ordinær drift og 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.

### **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 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Thorvald Meyersgate 85.

### **Lån**

Sameiet Thorvald Meyersgate 85 har to lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Thorvald Meyersgate 85

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thorvald Meyersgate 85 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 21. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5GE6F-YLKM0-F6CGH-EKP16-7G4G1-AN0DL



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-21 20:43:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5GE6F-YLKM0-F6CGH-EKP16-7G4GT-AN0DL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85**  
**ORG.NR. 983 984 878, KUNDENR. 5201**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 059 344	1 990 968	2 073 000	2 078 000
Andre inntekter	3	1 200	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 060 544</b>	<b>1 990 968</b>	<b>2 073 000</b>	<b>2 078 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-4 545	-9 000	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-6 525	-6 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-113 448	-110 305	-114 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-53 125	0	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-58 224	-115 074	-180 000	-173 000
Forsikringer		-331 596	-294 188	-315 000	-340 000
Kommunale avgifter	9	-508 779	-501 224	-508 000	-519 745
Energi/fyring		-241 507	-111 609	-205 000	-205 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 196	-140 280	-145 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-29 198	-35 017	-51 000	-44 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 533 942</b>	<b>-1 363 492</b>	<b>-1 589 000</b>	<b>-1 607 090</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>526 602</b>	<b>627 476</b>	<b>484 000</b>	<b>470 910</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	38 394	34 109	0	0
Finanskostnader	12	-132 162	-171 538	-131 000	-119 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-93 768</b>	<b>-137 429</b>	<b>-131 000</b>	<b>-119 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>432 834</b>	<b>490 047</b>	<b>353 000</b>	<b>351 910</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		432 834	490 047		

**SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85**  
**ORG.NR. 983 984 878, KUNDENR. 5201**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader	0	133
Kundefordringer	70	70
Forskuddsbetalte kostnader	20 615	11 690
Driftskonto OBOS-banken	79 048	196 396
Driftskonto OBOS-banken II	4 207	4 207
Sparekonto OBOS-banken	804 453	503 744
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>908 394</b>	<b>716 240</b>

**SUM EIENDELER****908 394 716 240****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Udekket tap	13	-3 107 860	-3 540 694
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 107 860</b>	<b>-3 540 694</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 846 626	4 210 346
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 846 626</b>	<b>4 210 346</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		23 429	9 262
Leverandørgjeld		102 604	36 590
Påløpte renter		728	736
Annen kortsiktig gjeld	15	42 867	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>169 628</b>	<b>46 588</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****908 394 716 240**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2022

Styret i Sameiet Thorvald Meyersgate 85

Marius Solberg/s/

Ivo De Figueiredo/s/

Ingvild Indrebø/s/

Torfinn Ingolfsen/s/

Marianne Meyer Nielssen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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	1 511 112
Seksjonert lokale	395 400
Fibernet	139 932
Dugnad	26 400
Refusjon dugnad	-13 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 059 344</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 200</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</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.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 45 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 525.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Newsec Prosjekt AS	-53 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-53 125</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 743
Drift/vedlikehold VVS	-6 449
Drift/vedlikehold elektro	-5 123
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 209
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 700
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-58 224</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-260 682
Feieavgift	-7 909
Renovasjonsavgift	-240 188
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-508 779</b>

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

Container	-15 955
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 788
Verktøy og redskaper	-1 889
Lyspærer og sikringer	-2 470
Andre fremmede tjenester	-420
Kontor- og datarekvisita	-40
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-80
Porto	-624
Bank- og kortgebyr	-2 933
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-29 198</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	709
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 685
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>38 394</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-94 876
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 286
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-132 162</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2015	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	1 305 617
Nedbetalt i år	133 768
	-1 060 615

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-5 235 000
Nedbetalt tidligere	2 219 037
Nedbetalt i år	229 952
	-2 786 011

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 846 626</b>
------------------------------------	-------------------



15

Sameiet Thorvald Meyers gate 85

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt leverandørgjeld, Entelios

-42 867

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-42 867**

**INNKOMNE FORSLAG/SAKER:**

Styret har mottatt en sak om kjøp av loftsareal, fra seksjon 30, og har selv to saker som er forslag til vedtektsendringer.

**Sak A) Vedtektsendring i forbindelse med pålegg og tvangsmulkt fra myndigheter**

Enkelte av brannsikringstiltakene går inn under den enkelte seksjonens ansvarsområde. Hvis den enkelte seksjon nekter å rette avvik som myndighetene krever, vil Sameiet fremdeles få tvangsmulkt. Styret foreslår derfor at vi får inn en ny vedtekt som gjør seksjoner økonomisk ansvarlig for tvangsmulker som blir krevd sameiet, hvis årsaken til tvangsmulkten har bakgrunn i pålegg om retting som går inn under en seksjons ansvarsområde.

**Forslag til vedtekt:**

*«Dersom Sameiet mottar krav om tvangsmulkt som følge av at tidligere pålegg fra myndigheter ikke har blitt fulgt opp, og dette skyldes forhold som ligger under seksjonseiers ansvarsområde, skal mulkten betales av ansvarlig seksjon»*

## Alternativer

1. Vedtektsforslaget tas inn i vedtektene
2. Vedtektsforslaget tas **ikke** inn i vedtektene

**Sak B) Vedtektsendring i forbindelse med brannvarslingsanlegg**

Som nevnt i avsnittet om styrets arbeid, så mener styret at vi må få et brannvarslingsanlegg. Hvis dette må kobles til OBRE følger det med en kostnad for hver falsk utrykning. Styret mener derfor at seksjoner som forårsaker unødig utrykning, skal betale denne kostnaden. Dette er ikke ulikt vedtekten om at den seksjonen som har forårsaket en vannskade skal betale egenandelen til forsikringsselskapet.

**Forslag til vedtekt:**

*«Dersom seksjonseier eller andre brukere av seksjoner forårsaker at brannvesenet rykker ut unødig, må seksjonseier dekke gebyret fra brannvesenet for utrykningen. Brannalarmanlegget skal kun betjenes av styremedlemmer og/eller brannvesenet.»*

## Alternativer

1. Vedtektsforslaget tas inn i vedtektene
2. Vedtektsforslaget tas **ikke** inn i vedtektene



## **Sak C) Midler til brannsikring**

Styret holder på å få inn pristilbud på forskjellige tiltak på brannsikring. Vi vet derfor ikke hva det koster for å få utført de mest prekære brannsikringstiltakene. I alle tilfeller er de viktigste brannsikringstiltakene noe vi må starte med snarest mulig.

Dette må enten finansieres med engangsinnbetalinger, eller ved å ta opp lån, og dermed øke fellesgjelden. Økning i fellesgjelden i denne størrelsesorden vil sannsynligvis ikke øke felleskostnadene voldsomt, men salgsverdien av leiligheten blir påvirket av både fellesgjeld og felleskostnader.

Ettersom det haster med de viktigste brannsikringstiltakene ønsker styret at årsmøtet gir styret handlingsrom til å ta opp lån i den størrelsesorden som trengs for å få utført de viktigste tiltakene.

Forslag til vedtak

1. Styret gis fullmakt til å ta opp lån til brannsikring

**Sak D) Søknad om kjøp av loftsareal**

Seksjon 30, Marie Slyngstadli, søker om å kjøpe loftsareal i oppgang A:

**SØKNAD OM OPSJON TIL KJØP AV RÅLOFT – UTBYGGING AV EKSISTERENDE LEILIGHET (SEKSJON 30)**

Jeg søker med dette sameiet Thorvald Meyers gate 85 om opsjon (godkjenning for salg av fellesarealer) for å kjøpe deler av råloftet i A-oppgangen direkte over min leilighet. Jeg ønsker å utvide eksisterende leilighet, og muligens bygge takterasse. Når det gjelder de nærmere vilkårene for opsjonen og byggeprosessen nøyer jeg meg med til å vise til vilkårene fastsatt av styret i retningslinjer for utbygging av råloft (som til enhver tid gjeldende). Disse vil selvsagt bli fulgt til punkt og prikke.

Vedlagt denne søknaden følger:

- Vedlegg 1: Grov skisse over loftet i sameiet per i dag
- Vedlegg 2: Grov skisse som viser (i) arealet jeg ønsker å kjøpe på A-loftet, (ii) ledige boder i oppgang C og F (med forbehold om pil på riktig bod, ref. nedenfor), og (iii) foreslått ombygging av bodene på I- og J-loftet.

Styret har bekreftet at det er to ledige boder i dag på C- og F-loftet. Videre er det tidligere opplyst at en ombygging av bodene på I- og J-loftet muliggjør to ekstra boder på hver av disse loftene. Jeg vil selvsagt besørge og bekoste slik ombygging. Totalt er det dermed ledig kapasitet på *seks* boder i sameiet. Som det fremgår av vedlegg 2, vil arealet jeg ønsker å kjøpe kun gå ut over fem av bodene på A-loftet. Dette skyldes styrets tidligere krav om at utbyggingen ikke kan gå på bekostning av rømningsveien til toppleiligheten i B-oppgangen. Denne vil dermed ikke berøres (med mindre seksjonen selv skulle frafalle slikt krav på bakgrunn av det ikke i dag gjelder krav om rømningsvei gjennom to oppganger). Ettersom det er kapasitet på seks boder i øvrige oppganger, vil ikke utbyggingen av A-loftet gå ut over noen seksjonseieres mulighet til å disponere loftsbod.

Jeg vil engasjere arkitekt, og for øvrig sørge for at alle prosesser og bygging skjer i tråd med offentligrettslige krav jf. også styrets retningslinjer for loftsutbygging.

Slik jeg ser det, vil salg av råloft utelukkende komme sameiet til gode ved at det blir tilført sårt tiltrengt kapital som kan benyttes til blant annet rehabilitering, tiltak for å bedre brannsikkerheten i sameiet, annen investering (f.eks. oppgradering av kjellerboder, trappevask mv.) eller nedbetaling av fellesgjeld, med reduserte felleskostnader som følge. Større leiligheter i sameiet gir dessuten mulighet for at familier kan bli boende lenger, med de fordeler det har for stabilt bomiljø.

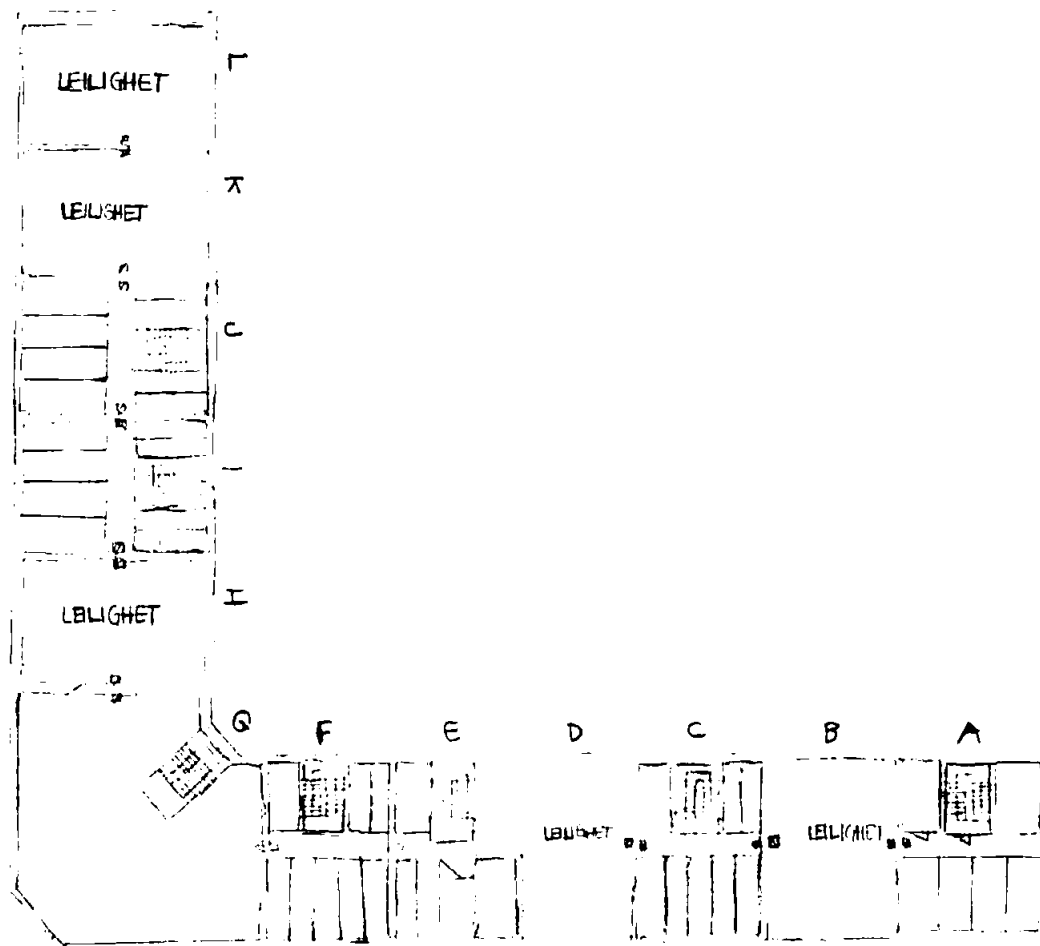
**Forslag til vedtak jeg ber sameiet ta stilling til på det ordinære årsmøtet 26. april 2022**  
(utformet i tråd med vedtakene fra det ekstraordinære årsmøtet i fjor høst):

*Sameiet Thorvald Meyers gate 85 gir eier av seksjon 30 en opsjon som beskrevet i retningslinjene for utbygging av råloft fastsatt av styret, til å kjøpe loftareal, med sikte på utbygging av eksisterende boenheter. Styret i sameiet gis fullmakt til å utforme og forhandle kontrakt om kjøp av loftareal i tråd med de nevnte retningslinjene.*

Vennlig hilsen,  
Marie Slyngstadli

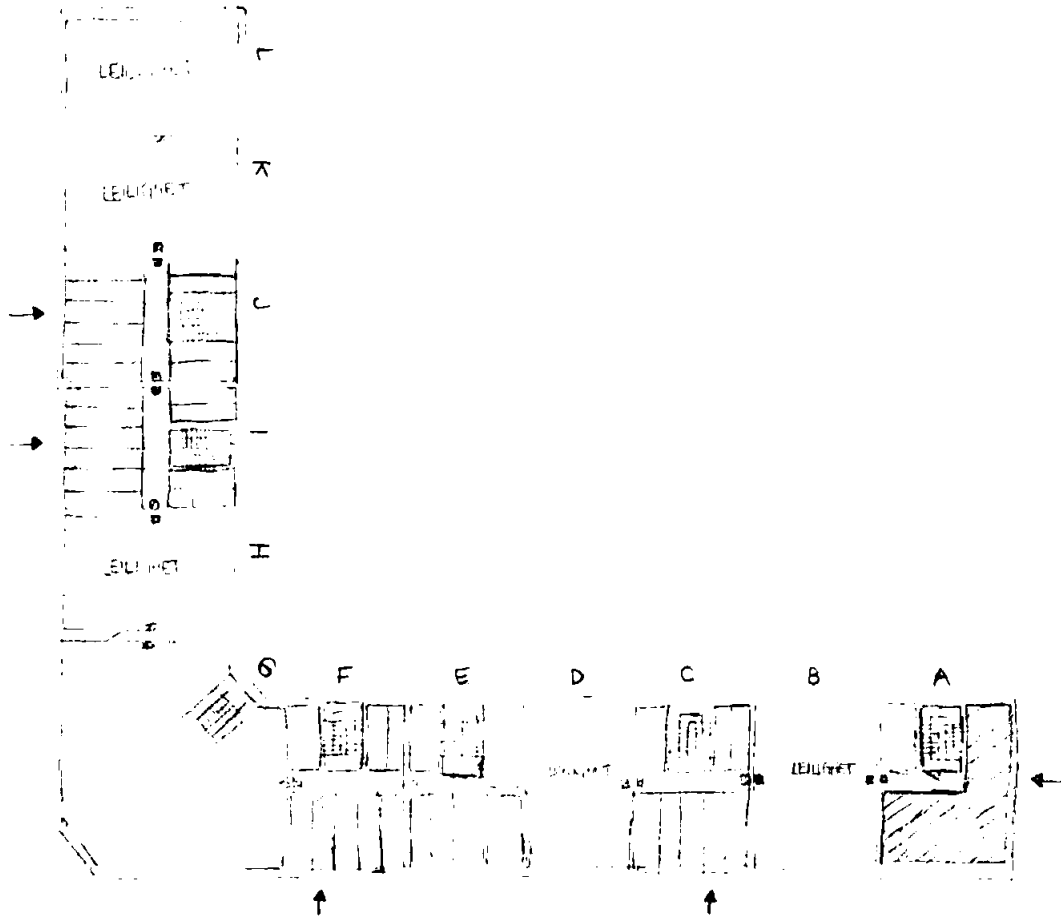


Vedlegg 1





Vedlegg 2





## Styrets bemerkning

For de som er nye eller ikke fikk med seg det ekstraordinære årsmøtet i 2021, så vil styret gjenta en del forutsetninger for loftsutbygging. Denne gangen er det kun en seksjon som søker om å kjøpe loftsareal, så styret har tatt utgangspunkt i det.

Styret forutsetter at alle boligseksjoner skal disponere en loftsbod og at disse skal være omtrent like store og nærmest mulig boligseksjonene. Dette betyr at vi går ut fra loftsboeder til 39 seksjoner. Seksjonseiere som disponerer mer enn en loftsbod, må belage seg på å flytte ut av en eller flere av dem, for at alle boligseksjoner skal kunne disponere en bod på loftet. Man kan heller ikke belage seg på å beholde uvanlig store boder.

Alle tiltakene knyttet til omdisponering av boder skal betales av utbygger og styret skal godkjenne utførelsen av nye boder.

Det er seks boder som er i bruk i A-oppgangen. Disse må flyttes hvis arealet skal selges. En av dem kan flyttes til en ledig bod på F-loftet og en annen kan flyttes til ledig bod på C-loftet. I tillegg må det bygges fire nye boder. Dette kan best gjøres ved at fire boder på hvert av loftene i I og J, må bygges om til seks. I begge tilfeller er det bodene mot gata som er omfattet av ombygging.

### Alternativer

1. Salg av loftareal er ikke aktuelt nå
2. Sameiet Thorvald Meyers gate 85 gir eieren av seksjon 30 en opsjon som beskrevet i retningslinjene for utbygging av råloft fastsatt av styret, til å kjøpe loftareal, med sikte på utbygging av eksisterende boenheter. Styret i sameiet gis fullmakt til å utforme og forhandle kontrakt om kjøp av loftareal i tråd med de nevnte retningslinjene.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Marius Solberg

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

Torfinn Ingolfson  
Marianne Meyer Nielssen  
Hanne Marit Skog  
Ingvild Indrebø

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

1. Christel Alsos



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Sameiets nettside har adresse: [www.thm85.no](http://www.thm85.no), og e-postadresse til styret er [styret@thm85.no](mailto:styret@thm85.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.

### 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.

### Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser disponibelt. Vanlig bestemmelse for gateparkering gjelder.

### Trappevask

Trappevask er beboernes ansvar. Vedtekter og husordensregler Sameiets vedtekter og husordensregler er tilgjengelig på [www.thm85.no](http://www.thm85.no)

### Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til porttelefon skal bestilles hos styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80690475. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Thorvald Meyersgate 85 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

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

**Kabel-TV/Internett**

Homenet er sameiets leverandør av fibernett. Seksjonseierne kan kjøpe TV-tjenester gjennom Homenet.

**Radonmåling, strålevernforsikring**

Det er krav om radonmåling i alle boliger som skal leies ut. Dette er utleiers ansvar. Statens strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har oppholdsrom i en underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan, måler radonkonsentrasjon. For mer informasjon: [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon)



5201 Sameiet Thorvald Meyers gate 85

## 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:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.