



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 584 752
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TORSHOVGATEN 15
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 432 125	5 204 670
Sum inntekter		5 432 125	5 204 670
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 057	70 057
Annen driftskostnad		4 989 296	3 926 289
Sum kostnader		5 276 143	4 213 136
Driftsresultat		155 982	991 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75 894	69 125
Sum finansinntekter		75 894	69 125
Annen finanskostnad		311 742	291 436
Sum finanskostnader		311 742	291 436
Netto finans		-235 848	-222 311
Ordinært resultat før skattekostnad		-79 866	769 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		-79 866	769 223
Årsresultat		-79 866	769 223
Totalresultat		-79 866	769 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-79 866	769 223
Sum overføringer og disponeringer		-79 866	769 223



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 804 944	17 804 944
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		105 086	175 143
Sum varige driftsmidler		17 910 030	17 980 087
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 910 030	17 980 087
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	11 970
Andre fordringer		313 151	295 183
Sum fordringer		313 221	307 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 698 620	4 417 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 698 620	4 417 991
Sum omløpsmidler		3 011 840	4 725 144
SUM EIENDELER		20 921 871	22 705 232



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		110 000	110 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 425 680	11 505 546
Sum opptjent egenkapital		11 425 680	11 505 546
Sum egenkapital		11 535 680	11 615 546
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 149 776	10 264 166
Øvrig langsiktig gjeld		224 400	224 400
Sum annen langsiktig gjeld		8 374 176	10 488 566
Sum langsiktig gjeld		8 374 176	10 488 566
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 165	1 463
Leverandørgjeld		522 127	234 073
Annen kortsiktig gjeld		487 724	365 584
Sum kortsiktig gjeld		1 012 015	601 120
Sum gjeld		9 386 191	11 089 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 921 871	22 705 232



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 537843

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 584 752
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TORSHOVGATEN 15
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 821 584 752
AS TORSHOVGATEN 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 432 125	5 204 670
Sum inntekter		5 432 125	5 204 670
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 057	70 057
Annen driftskostnad		4 989 296	3 926 289
Sum kostnader		5 276 143	4 213 136
Driftsresultat		155 982	991 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75 894	69 125
Sum finansinntekter		75 894	69 125
Annen finanskostnad		311 742	291 436
Sum finanskostnader		311 742	291 436
Netto finans		-235 848	-222 311
Ordinært resultat før skattekostnad		-79 866	769 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		-79 866	769 223
Årsresultat		-79 866	769 223
Totalresultat		-79 866	769 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-79 866	769 223
Sum overføringer og disponeringer		-79 866	769 223



Organisasjonsnr: 821 584 752
AS TORSHOVGATEN 15

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 804 944	17 804 944
---	--	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		105 086	175 143
---	--	---------	---------

Sum varige driftsmidler		17 910 030	17 980 087
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler		17 910 030	17 980 087
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Kundefordringer	70		11 970
-----------------	----	--	--------

Andre fordringer	313 151		295 183
------------------	---------	--	---------

Sum fordringer	313 221		307 153
----------------	---------	--	---------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 698 620	4 417 991
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 698 620	4 417 991
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		3 011 840	4 725 144
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		20 921 871	22 705 232
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		110 000	110 000
-----------------	--	---------	---------



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	110 000	110 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 425 680	11 505 546
Sum opptjent egenkapital	11 425 680	11 505 546
Sum egenkapital	11 535 680	11 615 546
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 149 776	10 264 166
Øvrig langsiktig gjeld	224 400	224 400
Sum annen langsiktig gjeld	8 374 176	10 488 566
Sum langsiktig gjeld	8 374 176	10 488 566
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 165	1 463
Leverandørgjeld	522 127	234 073
Annen kortsiktig gjeld	487 724	365 584
Sum kortsiktig gjeld	1 012 015	601 120
Sum gjeld	9 386 191	11 089 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 921 871	22 705 232



Organisasjonsnr: 821 584 752
AS TORSHOVGATEN 15

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 2023

5551 Torshovgata 15 AS



BESKYTTET



Til aksjonærene i Torshovgata 15 AS

Velkommen til generalforsamling, torsdag 8. juni 2023 kl. 18.00 i Lilleborg Kirke.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshovgata 15 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte,

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Torshovgata 15 AS
avholdes torsdag 8. juni 2023 kl. 18 i Lilleborg kirke.**

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Brannvarslingsanlegg i leilighetene.
 - B) Port ut mot Presidentgata med tilhørende skilting
 - C) Oppgradering av inngangsdører (til leilighetene).
 - D) Flaggstang i fellesarealet i bakgården.
 - E) Betalingsløsning vaskeriene
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valgkomité

Oslo, 12.05.2023
Styret i Torshovgata 15 AS

Bjarne Lutnæs Olafsen Mari Hasle Hagelund
Anne Kirah (vara Stig Hodnebrog) Helle Kristine Platou

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjarne Lutnæs Olafsen	Torshovgata 15 G
Styremedlem	Mari Hasle Hagelund	Torshovgata 15 A
Styremedlem	Anne Kirah	Torshovgata 15 B
Styremedlem	Helle Kristine Platou	Torshovgata 15 C
Varamedlem	Stig Hodnebrog	Torshovgata 15 F
Varamedlem	Kjetil Kooyman	Torshov Gt 15 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post torshovgt15@styrerommet.no

Styret jobber kontinuerlig med overgang til <https://vibbo.no/torshovgata-15> og hjemmesiden; www.torshovgata15.no vil fases

ut. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Torshovgata 15 AS

Aksjeselskapet består av 110 leiligheter knyttet til aksjer.

Torshovgata 15 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821584752, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 300

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Torshovgata 15 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er PWC.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Møter:

Styret har hatt ni styremøter og flere møter med Obos Prosjekt/ Enerhaugen arkitektkontor i forbindelse med balkongutredningen.

Vedlikeholdsplan:

Det ble utarbeidet ny vedlikeholdsplan av Obos Prosjekt høsten 2022. Dette i tråd med vedtak fra GF samme år.

HMS:

Styret har installert varslingsanlegg fra SFTY i fellesareal.

Dette har vært fordi brann sikkerheten bør være en prioritert for aksjelaget og de gamle varslerne var over 10 år gamle.

Det ble i vinter, i samarbeid med Firesafe, tilbudt alle beboere utskifting av sine brannslukkere.

39 personer benyttet seg av tilbudet og vi minner til stadighet om aksjeeiers ansvar knyttet til HMS og oppfordrer alle igjen til å sjekke sine varsler og slukkere.

Det ble installert nye brann dører til tavlerommene i 2023 (etter dette ble påpekt i vedlikeholdsplanen fra OBOS prosjekt)..

Nye LED belysningsarmatur på loft:

Det ble installert nye lamper på loft, som skrur seg på og av automatisk (Dette ble også påpekt i vedlikeholdsplanen).

Etter støy fra det ene tavlerommet i langblokka, ble de delene som forårsaket støyen byttet.

Balkongutredning

Etter vedtak ved forrige generalforsamling i juni 2022, videreførte styret arbeidet med balkongutredning (inkl. markterrasse v/ første etasje). Som en nødvendig del av utredningen, ble det utarbeidet en søknad om rammetillatelse i samarbeid med Enerhaugen Arkitektkontor AS. Søknaden ble sendt til Plan-, Bygg- og Eiendom (PBE) i oktober 2022.

Etter mottatt avslag fra PBE i november 2022, valgte styret å klage på avslaget. PBE tok ikke klagen til følge og saken ble videresendt til Statsforvalteren. Den 25. April 2023 mottok styret et skriv fra Statsforvalteren om at klagen var ført frem og at kommunen må vurdere søknaden på nytt. Kommunen har rett til 12 ukers behandlingstid fra Statsforvalterens vedtaksdato.

Forhandling av rente

Styret har siden februar 2023 arbeidet med å innhente lånetilbud med formål om å forhandle bedre rente på gjeld.

Styret vedtok i mars å flytte lån til Handelsbanken, som tilbød 0.3pp lavere rente enn Obos.

**Fjernvarme**

Styret har brukt mye tid og penger på å justere fjernvarmen hos beboere som har opplevd problemer. Det ser ut til at disse problemene er løst i tett samarbeid med S&P.

Nye inngangsdører og chip

Styret har på nytt innhentet tilbud på nye inngangsdører og kjellerdører til oppgangene. Basert på innmeldt sak til GF 2023, vurderes dette i sammenheng med utskifting av inngangsdører til leilighetene.

Inngangsdørene til oppgangene vil bli tatt uavhengig av beslutningen knyttet til inngangsdørene til leilighetene.

Bruksoverlating:

Styret bruker en del tid på å følge opp bruksoverlating. Dette er tid vi kunne brukt til mer proaktive tiltak for alle beboere.

Derfor ber vi dere alle om å overholde reglene knyttet til bruksoverlating, og at det alltid skal søkes ved utleie som går utover 30 dager.

Aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

Utett yttervegg – langblokka mot Torshovgata

Styret har fullført arbeidet med ytterveggen som måtte dreneres og utarbeidet følgeskadene i tilstøtende leilighet.

Gjennomført dugnader

Styret har gjennomført to dugnader slik vi pleier. Det har vært godt oppmøte på disse, og det er gledelig da vi får gjort mye og det er en fin anledning å bli kjent med naboene sine.

Utfasing av vaskeri

Som ledd i utfasingen av vaskeriet under A-oppgangen (tidligere vedtak GF), så har elektriker koblet ut strømmen til defekt vaskemaskin.

Nabovarsler:

Sendt ut info om bilfri gata (Deler av Torshovgata) til alle beboere.

Behandlet info om ny restaurant i festetomt internt i styret.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter for viderefaktureringer av fjernvarme og fyringskostnader til Torshov Invest AS.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energikostnader for fjernvarme på grunn av veldig høye prisøkninger i markedet. Det er og brukt mer på konsulenthonorar på grunn av forprosjektet for utredning av mulighet for balkonger. Dette tok tid og varslet ekstraordinær generalforsamling høsten 2022 / våren 2023 ble kansellert på grunn av at hele balkongprosjektet endte med avslag i Plan og bygg i Oslo kommune. Det er også noe avvik fra budsjett under andre driftskostnader, vaktmester for arbeider utført utover ordinær kontakt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 999 825,- og den er meget god for et ordinært driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 600 000 til større vedlikehold som omfatter inngangsdører (til oppgangene) og chip (eventuelt OBOS-nøkkel) med oppstart høst 2023.

Dersom brannvarslingsanlegg i leilighetene blir stemt frem vil dette muligens medføre en liten økning i budsjettposten for større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Aksjeselskapet har likevel valgt å budsjettere med 2,4 % høyere kostnader enn de faktiske kostnadene var i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovgata 15 AS.

Lån

Torshovgata 15 AS har tre lån i OBOS bank, det ene med lånenummer 98207366048 som er et annuitetslån med månedlig forfall og 5,37% effektiv flytende rente. Det andre lånet med lånenummer 98207878154 er også et annuitetslån med månedlig forfall med 5,35% effektiv flytende rente. Det tredje lånet med lånenummer 98207570044 er et annuitetslån med månedlig forfall med 5,39% effektiv flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på en 3,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i AS Torshovgaten 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Torshovgaten 15 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 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 selskapet 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.

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 16. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



AS TORSHOVGATEN 15
ORG.NR. 821 584 752, KUNDENR. 5551

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 133 948	5 002 620	5 134 000	5 359 000
Andre inntekter	3	298 177	202 050	215 800	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 432 125	5 204 670	5 349 800	5 509 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-26 790	-26 790
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	15	-70 057	-70 057	-74 500	-77 057
Revisjonshonorar	6	-9 750	-7 545	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-166 125	-161 443	-163 800	-172 800
Konsulenthonorar	7	-209 846	-455 345	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-1 416 434	-200 189	-2 565 000	-1 859 000
Forsikringer		-488 813	-434 963	-465 500	-537 000
Kommunale avgifter	9	-692 851	-663 647	-679 779	-825 700
Energi/fyring	10	-1 376 983	-1 395 256	-960 000	-1 410 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 086	-281 160	-294 500	-301 000
Andre driftskostnader	11	-337 408	-326 741	-282 200	-370 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 276 143	-4 213 136	-5 815 069	-5 882 847
DRIFTSRESULTAT		155 982	991 534	-465 269	-373 847
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	75 894	69 125	27 000	10 000
Finanskostnader	13	-311 742	-291 436	-281 000	-372 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-235 848	-222 311	-254 000	-362 000
ÅRSRESULTAT		-79 866	769 223	-719 269	-735 847
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-79 866	0		

BESKYTTET



BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	17 804 944	17 804 944
Andre varige driftsmidler	15	105 086	175 143
SUM ANLEGGSMIDLER		17 910 030	17 980 087
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		205	4 097
Kundefordringer		70	11 970
Forskuddsbetalte kostnader		312 946	291 086
Driftskonto OBOS-banken		63 278	304 495
Sparekonto OBOS-banken		2 139 489	2 034 535
Sparekonto OBOS-banken II		495 853	2 078 961
SUM OMLØPSMIDLER		3 011 840	4 725 144
SUM EIENDELER		20 921 871	22 705 232
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	110 000	110 000
Opptjent egenkapital		11 425 680	11 505 546
SUM EGENKAPITAL		11 535 680	11 615 546
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 149 776	10 264 166
Annen langsiktig gjeld	18	224 400	224 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 374 176	10 488 566
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 644	63 963
Leverandørgjeld		522 127	234 073
Påløpte renter		2 165	1 463
Annen kortsiktig gjeld	19	388 080	301 621
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 012 015	601 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 921 871	22 705 232
Pantstillelse	20	28 100 000	28 100 000
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Oslo, 12.05.2023
Styret i AS Torshovgaten 15

Bjarne Lutnæs Olafsen /s/

Mari Hasle Hagelund /s/

Anne Kirah /s/

Helle Kristine Platou /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 133 948
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 133 948

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Torshov Invest AS, festetomt	150 060
Gebyr	13
Viderefakturert beboer for nytt apparat	5 095
Torshov Invest AS, fjernvarme 2021	80 864

BESKYTTET



Torshov Invest AS, fjernvarme 2020	34 348
Torshov Invest AS, vann og avløp 2021	27 797
SUM ANDRE INNTEKTER	298 177

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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 2021/2022, og er på kr 190 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 750
OBOS Prosjekt AS	-81 059
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 482
Oslo Kommune Bymiljøetaten	-1 652
Enerhaugen Arkitektkontor AS	-105 466
Geomatikk AS	-2 438
SUM KONSULENTHONORAR	-209 846

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Enviro Entreprenør, drenering	-626 018
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-626 018
Drift/vedlikehold bygninger	-92 523
Drift/vedlikehold VVS	-217 824
Drift/vedlikehold elektro	-120 392
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 449
Drift/vedlikehold brannsikring	-312 439
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 599
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-5 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 416 434

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

BESKYTTET



bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 803
Vann- og avløpsavgift	-422 814
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-249 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-692 851

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-60 808
Fjernvarme	-1 316 175
SUM ENERGI / FYRING	-1 376 983

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 402
Vaktmestertjenester	-188 055
Renhold ved firmaer	-70 292
Snørydding	-35 753
Gressklipping	-28 298
Andre fremmede tjenester	-6 870
Trykksaker	-478
Andre kontorkostnader	-1 500
Porto	-360
Bank	-4 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-337 408

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	575
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 807
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	484
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 989
Andre renteinntekter	2 039
SUM FINANSINNTEKTER	75 894

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-156 873
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-154 869
SUM FINANSKOSTNADER	-311 742

NOTE: 14

BESKYTTET

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	5 436 767
Avskrevet tidligere år	-1 726 171
Våtromsrehabilitering 2004	14 836 157
Avskrevet tidligere år	-741 808
SUM BYGNINGER	17 804 944

Gnr.225/bnr.300

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel 2

Kostpris	24 375	
Avskrevet tidligere	-24 374	
		1

Tørkeskap

Kostpris	31 332	
Avskrevet tidligere	-31 331	
		1

Vaskemaskin

Tilgang 2016	41 481	
Avskrevet tidligere	-41 480	
		1

Avfallsanlegg

Tilgang 2017	490 396	
Avskrevet tidligere	-315 256	
Avskrevet i år	-70 057	
		105 083

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 105 086**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -70 057****NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 110 000

fordelt på 110 aksjer à kr 1 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	364 893

BESKYTTET



Nedbetalt i år	83 153	-1 551 954
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	59 806	
Nedbetalt i år	96 656	
		-4 343 538
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-14 200 000	
Nedbetalt tidligere	10 011 135	
Nedbetalt i år	1 934 581	
		-2 254 284
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 149 776

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerobligasjoner (obligasjonsinnskudd)	-224 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-224 400

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dobbel viderefakturerering	-136 522
Påløpte kostnader	-251 558
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-388 080

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 149 776
TOTALT	8 149 776

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 804 944
TOTALT	17 804 944



4. INNKOMNE FORSLAG

Sak A:

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Styret i Torshovgata ønsker at beboerne tar stilling til om vi ønsker å installere felles brannvarslingsanlegg i alle leiligheter.

Dette vil være en videreføring av anlegget SFTY installerte i 2023 i fellesarealene.

Ved deteksjon av røyk i en boenhet vil alarmen etter en gitt forsinkelsestid bli utløst i hele brannfellesskapet (aksjelaget), og SMS-er og melding i app sendes ut til alle beboere.

I tillegg til å varsle trådløst mellom boenhetene, vil den smarte røykvarsleren også varsle alarmstasjonen og brannansvarlig i boligselskapet. Alarmstasjonen vil kontakte brannvesenet direkte dersom beboer bekrefter at det er brann, eller om det ikke oppnås kontakt med beboer, slik at verdifull tid ikke går tapt. Alarmstasjonen vil gi utfyllende informasjon til brannvesenet om blant annet hvor brannen har oppstått, hvem som bor i leiligheten og hvordan brannen utvikler seg i bygget.

Installasjon: 197.063,-

Abonnement pr. måned: 11.440.-

Forslag til vedtak: Torshovgata 15 installerer brannvarslingsanlegg i henhold til avtale med SFTY for alle boenheter som et ledd i HMS-arbeidet i aksjelaget.

Styrets innstilling:

En stemme for og tre stemmer imot.

Sak B:

Forslagsstiller: Ajla Mehmedagic og Erik Ørbekk

Saksinformasjon:

Port ut mot Presidentgata med tilhørende skilting

Sette opp port ut mot Presidentgata (ved plantekassene), for å forhindre at forbipasserende og ikke-beboere benytter fellesområdene våre til lufting av hunder etc.

Spesielt fordi det i dette område er plantekasser hvor det dyrkes grønnsaker og diverse beplanting som burde skjermes. En port supplert med "privat område"-skilt vil kunne heve terskelen for tilfeldig forbipasserende å bruke hagen som bla. luftegård/oppholdssted.

Forslag til vedtak: Installere port i inngangen i hekken mot Presidentgata (ved plantekassene).

Styrets innstilling:

Styret er delt likt for og imot forslaget.

BESKYTTET



Sak C:

Forslagsstiller: Ajla Mehmedagic og Erik Ørbekk

Saksinformasjon:

Oppgradering av inngangsdører

Oppgradering/etterisolering av inngangsdører til leilighetene. Inngangsdør til leilighet oppleves i dag som dårlig isolert. Dette medfører at støy fra trappeoppgang høres godt inni leilighetene, varme slippes ut og det trekker. En slik oppgradering kan også ses i sammenheng med oppgradering av ytterdører til oppgangene, med moderne låsesystem/elektronisk lås. Ytterdør til oppgang er i dag tung og lite praktisk dersom man har med seg barnevogn, sykler etc., samtidig som den forårsaker mye lyd grunnet ustabil dempemekanisme.

Notat til forslag 2: Vi har etterspurt dette tidligere, og fikk beskjed 23.03.2021 om at oppgradering av dører vurderes av en brannkonsulent fra et HMS-perspektiv. Ble kommentert at dette muligens kunne bli gjennomført samtidig med balkongutredning. Vi har ikke fått noe mer informasjon siden denne korrenspondansen, og foreslår at dette utredes uavhengig av balkongprosjektet.

Forslag til vedtak: Utrede kostander for utskifting av inngangsdører til leilighetene og ha et tilbud til neste GF (eventuell ekstraordinær GF).

Styrets innstilling:

Styret er positive til vedtaket med følgende kommentar: Påtroppende styre må se kostnader knyttet til dette prosjektet i sammenheng med andre vedlikeholdsoppgaver; utskifting av vinduer (2025), balkongutbygging, oppgangsdører + chip.

Sak D:

Forslagsstiller: Andreas Fløtra

Saksinformasjon:

Ønsker å fronte et forslag om flaggstang i fellesarealet i bakgården.

Forslag til vedtak: Installere flaggstang ved tidligere fundament i bakgården.

Styrets innstilling:

Enstemmig imot forslaget grunnet ekstra kostnader for aksjelaget og arbeid for styret.

Sak E:

Forslagsstiller: Andreas Fløtra

Saksinformasjon:

Ønsker utredning av betalingsløsning hva gjelder vaskeriene slik mange andre fellesvaskerier opererer. Med den siste tids økte strømkostnader og andre økte kostnader til reparasjoner, vedlikehold og annet burde denne tjenesten ha en kostnad å benytte.

BESKYTTET



Forslag til vedtak:

Utrede hva det koster å installere en betalingsløsning i vaskeriene og hva vi aksjelaget vil profitere på et slikt system ved at den enkelte beboer betaler for tjenesten. Legges frem på neste GF.

Styrets innstilling:

3 stemmer for utredning og en imot.

BESKYTTET



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post torshovgt15@styrerommet.no

Styret jobber kontinuerlig med overgang til <https://vibbo.no/torshovgata-15> og hjemmesiden; www.torshovgata15.no vil fases

ut. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Torshovgata 15 er også på Facebook, søk etter gruppen «Torshovgata 15» eller følg link på nettsiden vår.

Vaktmestertjeneste

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsen Vaktmesterservice som kan kontaktes på telefon 90 53 16 12 / ruvas@ruvas.net

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må aksjonær påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Boligaksjeselskapet har avtale med Frode Gran Service AS (tidligere: Bjerkan Renhold AS) om renhold av Boligaksjeselskapets fellesarealer.

Nøkler/skilt

Nøkler til inngangsdører kan bestilles hos styret via mail. Nøkler til leilighetene er beboere selv ansvarlige for.

Skilt til ringeklokke bestilles hos styret via mail. Til postkasse bestiller beboer selv hos posten (gratis) ved flytting.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldene regler. Vaskelistene finnes digitalt og lenke til listene henger på oppslagstavlene i oppgangene og i vaskeriene. Vaskeri i langblokka A/B fases ut i samsvar med tidligere vedtak i GF.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87300840. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en



godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er boligaksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at boligaksjeselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i boligaksjeselskapets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligaksjeselskapet 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.

Kabel-TV og bredbånd

Telia (Get) er boligaksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 92405050, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Selskapet har avtale med FORTUM STRØM.

Avtale om fjernvarme

Selskapet er tilknyttet Hafslund Oslo Celsius fjernvarmenett som leverer varme til radiatorer og tappevann.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utskifting av branndører til tavlerom i kjeller.	
2023	Utskifting av lys på loft.	Nye LED belysningsarmatur på loft.
2022	Drenering utett yttervegg på langblokka mot Torshovgata.	Drenering utett yttervegg på langblokka mot Torshovgata. Lagt drenering som leder ut i nytt basseng mot Lilleborg skole.
2022	Brannvarslingsanlegg i fellesareal.	Nytt varslingssystem som er koblet til sentral.
2020 - 2020	Rehabilitering av rør og utskifting av	Rehabilitering av rør og utskifting av branndører – Utskifting av kjellerør, varmtvann- kaldtvann-, og varmerør er skiftet ut, samt tilhørende ventiler. Branndører er skiftet ut, samt brannsikring av overfelt og rørgjennomføring er utført.



2017 - 2017	Radiatorsystem/stigelednings optimaliser	Radiatorsystem/stigelednings optimalisering, enkelte nye termostater og radiatorer
2017 - 2017	Elsystem i fyrrommet oppgradert m.m.	Elsystem i fyrrommet oppgradert til dagens standard
2017 - 2017	Nytt nedgravd søppelsystem	
2017 - 2017	Fibernetts tilkobling	
2016 - 2016	Fjernvarmetilkobling med mer	Fjernvarmetilkobling, rensesystem varmeanlegg, sanering gammelt anlegg
2015 - 2015	Oppgradering av oppganger	Oppgradering av oppganger, overflater, skader på rekkverk
2015 - 2015	Nye LED belysningsarmatur i oppganger	
2006 - 2006	Tak og fasaderehabilitering med mer	Vinduer/balkonger overflatebehandlet
2003 - 2004	Rør og våtromsrehabilitering	
2002 - 2003	Varmtvannsanlegg	Utskifting av felles varmtvannsanlegg og reparasjon av fyrkjele.
1997 - 1997	Div. etterarbeider.	Skiftet blant annet gelender på balkongene.
1996 - 1996	Fasader og balkonger med mer	Galvsvegger teglforblendet og tileggsisolert
1985 - 1985	Skiftet vinduer	Det er skiftet vinduer noen i 1985 , andre i 1993 og 1997

BESKYTTET



5551 Torshovgata 15 AS

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)

BESKYTTET



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