



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 304 255
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 374 666	4 103 425
Sum inntekter		4 374 666	4 103 425
Kostnader			
Lønnskostnad		247 725	260 955
Annen driftskostnad		4 056 740	7 471 635
Sum kostnader		4 304 465	7 732 590
Driftsresultat		70 201	-3 629 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 266	14 522
Sum finansinntekter		8 266	14 522
Annen finanskostnad		197 702	216 677
Sum finanskostnader		197 702	216 677
Netto finans		-189 436	-202 155
Ordinært resultat før skattekostnad		-119 235	-3 831 320
Ordinært resultat etter skattekostnad		-119 235	-3 831 320
Årsresultat		-119 235	-3 831 320
Totalresultat		-119 235	-3 831 320
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-119 235	-3 831 320
Sum overføringer og disponeringer		-119 235	-3 831 320



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 442	383 946
Sum fordringer		9 442	383 946
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 416 966	2 598 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 416 966	2 598 719
Sum omløpsmidler		2 426 408	2 982 665
SUM EIENDELER		2 426 408	2 982 665

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 305 938	3 186 703
Sum opptjent egenkapital		-3 305 938	-3 186 703
Sum egenkapital		-3 305 938	-3 186 703
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 406 540	5 725 616
Sum annen langsiktig gjeld		5 406 540	5 725 616
Sum langsiktig gjeld		5 406 540	5 725 616
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		945	1 333
Leverandørgjeld		283 158	411 413
Annen kortsiktig gjeld		41 703	31 007
Sum kortsiktig gjeld		325 806	443 753
Sum gjeld		5 732 346	6 169 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 426 408	2 982 665



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467633

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 304 255
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 374 666	4 103 425
Sum inntekter		4 374 666	4 103 425
Kostnader			
Lønnskostnad		247 725	260 955
Annen driftskostnad		4 056 740	7 471 635
Sum kostnader		4 304 465	7 732 590
Driftsresultat		70 201	-3 629 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 266	14 522
Sum finansinntekter		8 266	14 522
Annen finanskostnad		197 702	216 677
Sum finanskostnader		197 702	216 677
Netto finans		-189 436	-202 155
Ordinært resultat før skattekostnad		-119 235	-3 831 320
Ordinært resultat etter skattekostnad		-119 235	-3 831 320
Årsresultat		-119 235	-3 831 320
Totalresultat		-119 235	-3 831 320
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-119 235	-3 831 320
Sum overføringer og disponeringer		-119 235	-3 831 320



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 442	383 946
Sum fordringer		9 442	383 946
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 416 966	2 598 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 416 966	2 598 719
Sum omløpsmidler		2 426 408	2 982 665
SUM EIENDELER		2 426 408	2 982 665
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 305 938	3 186 703
Sum opptjent egenkapital		-3 305 938	-3 186 703



Sum egenkapital	-3 305 938	-3 186 703
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 406 540	5 725 616
Sum annen langsiktig gjeld	5 406 540	5 725 616
Sum langsiktig gjeld	5 406 540	5 725 616
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	945	1 333
Leverandørgjeld	283 158	411 413
Annen kortsiktig gjeld	41 703	31 007
Sum kortsiktig gjeld	325 806	443 753
Sum gjeld	5 732 346	6 169 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 426 408	2 982 665



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Torshovhagen Sameie

Digitalt årsmøte i Torshovhagen Sameie avholdes med oppstartsdato onsdag 21. april og avsluttes torsdag 29. april.

Det digitale møtet holdes åpent i en periode på åtte dager. I løpet av disse åtte dagene kan dere avgi deres stemme på følgende; godkjenning av årsregnskap for 2020, fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020-2021 og valg av tillitsvalgte. Stemme kan avgis digitalt, men også på papir (leveres til styreleder, som sender disse til forretningsfører for registrering). Ikke avgitt stemme telles som blank. Alle stemmer kan endres underveis, frem til møtet avsluttes. Det er også mulig å se foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta i det digitale årsmøtet.

Ved spørsmål underveis kan rådgiver i Obos kontaktes.
Hilde Simsø, tlf. 41642828, [mail: hilde.simso@obos.no](mailto:hilde.simso@obos.no)

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Torshovhagen Sameie avholdes digitalt med oppstartsdato
onsdag 21. april og avsluttes torsdag 29. april 2021.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en seksjonseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektenes §2
 - B) Endring av husordensregler, punkt 4.1
 - C) Fjerning av husordensregler, punkt 2.3
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 11.03.2021
Styret i Torshovhagen Sameie

Edgar Valdmanis

Steinar Beurling

Aslak Mithassel

Espen Kvaløy Olsen

Edda Torsdottir Ulset

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Edgar Valdmanis	Roverudsg. 12	2020 – 2022
Styremedlem	Steinar Beurling	Disenveien 12 A	2019 – 2021
Styremedlem	Aslak Mithassel	Hans Nielsen Hauges Gt 37D	2019 – 2021
Styremedlem	Espen Kvaløy Olsen	Hans Nielsen Haugesgt. 29B	2020 – 2022
Styremedlem	Edda Torsdottir Ulset	Roverudsg. 12	2019 – 2021
Varamedlem	Christer Betten	Hans Nielsen Haugesgt. 29B	2020 – 2021
Varamedlem	Wenche Svoor	Hans Nielsen Haugesgt. 29B	2020 – 2022

Valgkomiteen

Sigrid Elise Talgø	Roverudsg. 12
Eirik Øvre Thorshaug	Kyrre Grepps Gate 19 B

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Torshovhagen Sameie

Sameiet består av 126 seksjoner.

I ekstraordinært årsmøte avholdt digitalt i perioden 16.-24. november 2020, ble det vedtatt å endre selskapsnavnet fra Sameiet Kyrre Grepps gate 19 til Torshovhagen Sameie. Det ble kun foretatt en navneendring, alle andre selskapsrelaterte opplysninger er uendret.

Torshovhagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988304255, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresser:

Roverudsgt 12
Hans Nielsen Hauges Gt. 29
Kyrre Grepps Gate 19 A/B

Gårdsnummer: 224. Bruksnummer: 245

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Torshovhagen Sameie 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

Styret har i perioden fra april 2020 til april 2021 avholdt ni styremøter, samt sporadiske vernerunder beskrevet under HMS. Det har vært en rekke saker som styret har behandlet i perioden. Dette er de viktigste punktene:

Ladebokser for elbil

Sameiet har et anlegg for lading av elbiler. Beboere som ønsker å kjøpe ladeboks bestiller dette hos styret. Prisen for 2021 er 31.500 kr. Det er installert en håndfull nye ladebokser siste år. Kapasiteten på nye bokser er i ferd med å nås, spesielt på enkelte deler av garasjeanlegget. Når kapasiteten nås, må det legges om til et system som fordeler max ladekapasitet på de som lader (ladekapasiteten kan derfor reduseres i enkelte perioder). Teknologien på området er stadig i endring, og valg av løsning må besluttes når taket nås.

Vaktmesteravtale

Oslo Bygårdsdrift AS er fortsatt vår leverandør av vaktmester- og vasketjenester. Styret er fornøyd med leveransen og har fornyet avtalen.

Utbygging av fellesarealer

Det ble på årsmøtet i 2018 gjort flere vedtak rundt etablering av badstue på taket, treningsrom/gjesteleilighet i styrerommet, sykkelparkering, smørebod for ski, etc. Disse ble satt på vent inntil garasjesaken ble ferdigstilt. Dette betyr ikke at dette ikke blir gjennomført, men at styret satt det på vent grunnet budsjettensyn.

Ettersom budsjettsituasjonen er avklart og ingen uforutsette hendelser har dukket opp i avslutningen av garasjesaken, har styret gjenopptatt disse sakene.

Sykkel

Det ble etablert nye sykkelparkeringer våren 2020. Med initiativ fra en sykkelengasjert beboer har det blitt satt opp to mekkestativ i garasjen i RG12. Styret ønsker å se på muligheten for å videre etablere en sykkelvaskestasjon på mekkeplassen, eller om det må opprettes på en annen plass som er mer egnet til dette.

Styrerommet

Det ble foreslått å bygge om til en gjesteleilighet som kunne benyttes av beboerne ved besøk av slekt og venner. Dette prosjektet krever trolig søknad om bruksendring med medfølgende kostnader, og de er usikkert om rommet oppfyller kravene til å få bruksendring. Styret har derfor lagt bort planene.

Forefallende vedlikehold

Det er gjennom styreperioden utført forefallende vedlikehold etter behov og etter innmeldinger fra vaktmester, beboere og styremedlemmer. Styret har også oppdatert vedlikeholdsplanen vi fikk av OBOS Prosjekt i 2015.

HMS

Siden sist har styret gjennomført en HMS-runde i sameiet og fulgt opp avvik som ble oppdaget. Vår- og høstdugnad ble annerledes enn vanlig på grunn av Corona. På våren forgikk den over 2 uker hvor overflate og håndsprit ble en del av forebyggende tiltak. Høstdugnaden ble også gjennomført slik at vi fikk gjort det mest nødvendige som var planlagt. Noe utstyr har vært tilgjengelig så takk til «noen» som også har sett og gjort noe underveis. Takk til alle som holder sameiet vårt pent!



Vi vil minne alle beboere på at alle har et ansvar for å kildesortere søppelet sitt og kaste større ting/EE-avfall/farlig avfall etc. på nærmeste gjenbruksstasjon. Vi oppfordrer også alle til å flatpakke papp som kastes da det blir plass til mer i beholderne, og det blir ikke like fort overfylt. Vi leier også inn container på dugnadene hvor beboere kan kaste annet avfall. Så vil vi be dere om og gi beskjed om endinger om hvem som bor i leilighetene slik at listene våre alltid er riktige.

Husk å ikke slippe inn ukjente som ringer på og kan få tilgang til oppganger, boder og garasje.

Nøkler/brikker

Nøkkelbrikker: Det er viktig at du umiddelbart gir beskjed til styret om du mister en nøkkelbrikke. Styret trenger da informasjon om leilighetsnummer, oppgang og farge på nøkkelbrikke. -Det er etablert nye rutiner for nøkkel- og nøkkelbrikkebestilling, og du finner mer om dette på Vibbo.no under «Temaer» og «Lån og Nøkler». Kort oppsummert kan du vipse inn penger for nøkkelbrikke, og ved bestilling av nøkler får du regning fra låsesmed.

Kollektiv bredbåndsavtale

Sameiet har en kollektiv avtale om levering av internett. Dette er inkludert i husleien. Sameiet har ingen avtale om levering av TV-signaler, dette kan den enkelte beboer ordne selv.

Elektronisk kommunikasjon

Vi har som mål at all informasjon mellom beboere og styret fra og med Årsmøtet 2020 primært skjer elektronisk.

Vi har i enda større grad tatt i bruk portalen Vibbo.no, utviklet av OBOS. Vi oppfordrer alle til å logge seg på, sjekke de kontaktdetaljer (epost og mobil) som står der, og gi samtykke til elektronisk kommunikasjon.

Styret vil heretter holde seg til de adresser og andre kontaktdetaljer hver enkelt registrerer på Vibbo.no. Vi er opptatt av at viktig kommunikasjon kommer frem raskest mulig til alle eiere i sameiet, og det sikres best når alle vedlikeholder sine kontaktdetaljer selv. Dersom alle boligeiere logger på og huker av at de gir samtykke til både epost og sms, vil det gjøre at vi raskt og enkelt kan få ut viktig informasjon til alle. Det forenkler kommunikasjonen og sparer penger for sameiet at vi slipper å sende papir i tradisjonell post.

Vibbo.no skal kun brukes til viktig informasjon mellom eiere/beboere og styret. Sosiale budskap beboerne imellom henvises til Facebookgruppen. Det innebærer at den som ikke ønsker å være aktiv på Facebook, kan klare seg uten det, men samtidig vite at man får all viktig informasjon via Vibbo.no.

Vibbo brukes også som beboeroversikt. Det er derfor viktig at de som har leietakere eller samboere som ikke eier sørger for å invitere disse inn som leietakere eller medboere slik at oversikten er komplett. Dette vil være en viktig oversikt for nødretter i tilfelle for eksempel brann.

I tillegg til Vibbo.no for viktig informasjon beholder vi gruppen vår på Facebook. Denne gruppen er primært en sosial kanal, og fungerer fint som det. Takk til alle aktive beboere som bruker gruppen til å hjelpe hverandre, og som samtidig holder gruppen fri for spam. Søk opp «Torshovhagen sameie» og be om å bli medlem hvis du ikke allerede er det.



Videovervåking i garasjen

Etter flere tyverier i garasjen har det vist svakheter i det gamle videoovervåkningssystemet. Det klarer ikke fange opp bilskilte, eller ansikter til de som stjeler sykler, og da har vi heller ikke noe å hjelpe politiet med.

Styret har testet et nytt system, og vil starte montering av dette i nær fremtid.

- Systemet er lukket, og kun i forbindelse med tyveri, forespørsel fra politi eller lignende vil vi ta ut materiale.

- Alle opptak slettes automatisk etter 7 dager.

Ekstraordinært Årsmøte

Det ble gjennomført et ekstraordinært Årsmøte i perioden 16.november – 24.november.

Også dette ble gjennomført med den digitale løsningen fra OBOS.

Det var to saker styret hadde utsatt: Ensartet utseende på alle postkasseskilt i.f.m.

oppussingen og navnebytte på sameiet til «Torshovhagen Sameie». Begge sakene ble vedtatt.

Nytt navn ble registrert i Brønnøysund og innført f.o.m. 1.januar 2021.

Nye postkasseskilt ble levert i slutten av februar 2021. Den første leveransen er betalt av sameiet. Kommende skilt dekkes av den enkelte beboer, og skal følge den vedtatte malen.

Oppussing

Oppgangene i sameiet var ganske slitt, og det var behov for en oppussing. I løpet av 2020 ble alle fellesarealer malt. Det ble montert ny energivennlig LED-belysning med sensorer på de to siste oppgangene som ikke hadde dette. Dørstoppere som tar vare på de nymalte veggene ble montert, og ellers ble det satt opp en del skilt og merking. En ekstern rådgiver valgte en fargepalett. Arbeidet var på anbud blant fem ulike aktører, og AE bygg og maler AS utførte jobben. Arbeidet har krevd tett oppfølging av styret for å sikre fremdrift og kvalitet, og styret har på dugnad selv bidratt med enkelte oppgaver for å holde kostnadene nede. Blant annet montering av dørstoppere og skilt.

Brannvern

Det skal være brannvarsler og slukkemidler i hver leilighet i sameiet. Dette er oppfylt ved at vi har sentralt brannvarslingsanlegg, og fra bygget var nytt så var alle boligene utstyrt med husbrannslange på kjøkkenet. Sameiet har serviceavtale på brannvarslingsanlegget. Det er den enkeltes seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og sørge for at slukkemiddelet er klar til bruk, uavhengig av om brannslangen fremdeles er til stede eller om den er byttet ut med andre slukkemidler.

Styret minner samtidig om at røykvarslerbatterier i egne røykvarslere (ikke de som går på fellesanlegget) skal byttes årlig og at brannvarslere som går på fellesanlegget ikke skal demonteres da det kan utløse alarmen. Dersom man skal gjøre oppussingsarbeid som sliping eller pussing kan denne dekkes til midlertidig. Husk i tilfelle å fjerne tildekkingen så fort arbeidene er over. Eventuelle kostnader fra utrykninger fra brannvesen på grunn av skjødesløshet fra beboer må dekkes av eier.

I fellesområdene har styret ansvar for slukkemidlene, og disse kontrolleres årlig. I løpet av 2020 så ble antall brannslukkere i fellesområdene kraftig utvidet, og det finnes nå i topp og bunn av alle oppganger, samt i garasje og de store bodarealene. Slukkemidlene er også nå registrert og merket på tegning, slik at fremtidig årlig service kan utføres enklere og raskere. Nye brannslukkere ble innkjøpt og hengt opp av styret på dugnad, noe som gav en stor kostnadsbesparelse mot å kjøpe inn tjenesten.



Julegrantening

For sjette år på rad arrangerte styret julegrantening i desember 2020. På grunn av Korona var det denne gang ingen samling eller servering.

Styret mener slike tiltak er viktige for samholdet i sameiet, og vil fortsette denne tradisjonen - forhåpentligvis til glede for alle beboere. Takk til Rune (vår eminente hobbygartner) for hjelp med å skaffe og sette opp julegran. Vi håper at situasjonen vil lette fremover, slik at vi igjen kan ha en hyggelig førjuls-samling når granen tennes.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 4 374 666.

Dette er kr 28 334 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilbakebetaling til seksjonseiere i forbindelse med avregning for strøm el-bil samt tomme leieforhold i parkering.

Andre inntekter består i hovedsak av utfakturering for ladebokser (elbil) samt salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 304 465.

Dette er kr 177 740 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til malerarbeidene som ble ferdigstilt tidligere enn antatt samt ny belysning i fellesareal.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -119 235 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 100 602.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 504 000 til rens av ventilasjonsanlegget, kr 200 000 til nye garasjeporter, kr 90 000 til nye gulv i 6 heiser og ca kr 200 000 til utbedring av balkonger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 38 309. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovhagen Sameie.

Lån

Torshovhagen Sameie har lån i Obos-Banken. Lånet er et annuitetslån med løpetid på 15 år og flytende rente. Rentesats pr. 31.12.20: 3,20 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Torshovhagen Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torshovhagen Sameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 8LV8F-MAOZH-AJGWW-0V6E5-YAL58-3ZBX3



- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 15. juni 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Torshovhagen Sameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited



TORSHOVHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 988 304 255, KUNDENR. 1162

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 305 727	4 098 925	4 403 000	4 398 000
Andre inntekter	3	68 939	4 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 374 666	4 103 425	4 403 000	4 398 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 725	-35 955	-31 725	-35 250
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-230 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-7 250	-8 000	-9 000
Andre honorarer		0	-30 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-154 360	-150 450	-157 000	-159 000
Konsulenthonorar	7	-34 190	-10 785	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 603 328	-5 029 824	-1 333 000	-1 627 000
Forsikringer		-326 740	-300 564	-327 000	-356 000
Kommunale avgifter	9	-1 048 330	-954 830	-1 021 000	-1 042 000
Energi/fyring		-108 568	-190 931	-168 000	-168 000
TV-anlegg/bredbånd		-279 267	-328 346	-340 000	-270 000
Andre driftskostnader	10	-493 082	-468 655	-476 000	-481 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 304 465	-7 732 590	-4 126 725	-4 432 250
DRIFTSRESULTAT		70 201	-3 629 165	276 275	-34 250
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 266	14 522	15 250	15 250
Finanskostnader	12	-197 702	-216 677	-220 120	-169 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-189 436	-202 155	-204 870	-153 750
ÅRSRESULTAT		-119 235	-3 831 320	71 405	-188 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-644 617		
Udekket tap		-119 235	-3 186 703		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 151
Forskuddsbetalte kostnader		9 442	379 795
Driftskonto OBOS-banken		868 550	1 057 723
Driftskonto OBOS-banken II		595	593
Sparekonto OBOS-banken		1 547 821	1 540 403
SUM OMLØPSMIDLER		2 426 408	2 982 665
SUM EIENDELER		2 426 408	2 982 665
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 305 938	-3 186 703
SUM EGENKAPITAL		-3 305 938	-3 186 703
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 406 540	5 725 616
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 406 540	5 725 616
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 640	31 007
Leverandørgjeld		283 158	411 413
Påløpte renter		945	1 333
Annen kortsiktig gjeld	15	12 063	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		325 806	443 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 426 408	2 982 665
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2021
Styret i Torshovhagen Sameie

Edgar Valdmanis /s/

Steinar Beurling/s/

Aslak Mithassel/s/

Espen Kvaløy Olsen/s/

Edda Torsdottir Ulset/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	2 932 951
Adm.kostnader bolig	453 000
Felleskostnader	373 250
Kollektiv internettavtale	269 136
Parkeringsleie	141 600
Felleskostnader	57 600
Akonto strøm	50 000
Parkering	39 912
Ladeboks	19 700
Adm.kostnader næring	3 624
Strøm el-plass garasje	600
Avregning strøm elbil	-19 615
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 321 759

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-16 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 305 727

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	178
Ladebokser 5 stk á kr 10 925	54 625
Lading av kjøretøy mm	4 686
Nettinnbetalinger	3 000



Nøkler	1 000
Strøm	4 250
Vedlikehold	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	68 939

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	9 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 725

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 2019/2020, og er på kr 225 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 725, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 503
Millab Consult AS	-4 687
Relator AS	-25 000
SUM KONSULENTHONORAR	-34 190

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-755 871
Drift/vedlikehold VVS	-24 659
Drift/vedlikehold elektro	-400 179
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 079
Drift/vedlikehold heisanlegg	-201 952
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 416
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 089
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 429
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-3 654
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 603 328

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

Vann- og avløpsavgift	-431 664
Renovasjonsavgift	-616 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 048 330

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 790
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 697
Driftsmateriell	-26 182
Lyspærer og sikringer	-7 271
Vaktmestertjenester	-180 000
Vakthold	-37 496
Renhold ved firmaer	-213 075
Trykksaker	-1 192
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 725
Andre kontorkostnader	-3 467
Telefon, annet	-422
Porto	-2 595
Gaver	-1 072
Bank- og kortgebyr	-4 663
Velferdskostnader	-435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-493 082

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	572
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 418
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	276
SUM FINANSINNTEKTER	8 266

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-197 445
Andre rentekostnader	-257
SUM FINANSKOSTNADER	-197 702

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 verdiøkninger



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.

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

	2019	Resultat	2020
Opptjent egenkapital bolig	-1 873 795	-196 660	-2 070 455
Opptjent egenkapital garasje	-1 492 029	128 765	-1 363 264
Opptjent egenkapital næring	179 120	-51 339	127 781
SUM EGENKAPITAL	-3 186 703	-119 235	-3 305 938

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	274 384	
Nedbetalt i år	319 076	
		-5 406 540

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 406 540**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -12 063

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-12 063**

A) Endring av vedtektenes §2

Bakgrunn og begrunnelse:

Sameiet bruker Vibbo som plattform for å kommunisere med beboere på Vibbo. Vibbo brukes også som eier- og beboeroversikt. Styret ser at vi ikke har komplette beboeroversikter i Vibbo, noe som vil være nødvendig for eksempel dersom det oppstår en større brann i sameiet.

Sameiet oppfordrer for øvrig samtlige eiere til å logge seg på Vibbo og samtykke til elektronisk kommunikasjon på både mail og telefon, samt å laste ned Vibbo-appen. Det gjør kommunikasjon innad i sameiet raskere og sameiet slipper å sende ut papirversjoner av viktig kommunikasjon som skal ut til alle eiere.

Forslag til vedtak:

Nytt ledd: (5) Ved utleie av leilighet eller dersom det flytter inn medboere skal disse registreres i Vibbo slik at Sameiet til enhver tid har en oppdatert liste over beboere.

Ledd (3):

Dagens ordlyd:

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Forslag til vedtak:

Ledd 3 endres til: Forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Sameiets styre skal underrettes skriftlig via Vibbo om alle leieforhold og medboerforhold. Leietakere og medboere skal registreres med kontaktinfo i Vibbo

Flertallskrav:

2/3 flertall

B) Endring av husordensregel punkt 4.1

Dagens ordlyd:

Dyrehold er tillatt i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hunder skal alltid være i bånd. Kjæledyr kan kun luftes i bakgården under oppsyn. Ekskrementer som husdyr legger igjen på sameiets fellesarealer, skal umiddelbart fjernes.

Det er kommet inn to forslag til endring av denne husordensregelen. Det stemmes over de to alternativene; A og B. Forslaget med flest stemmer blir vedtatt.

Forslag til vedtak A:

Punktet endres til:

Kjæledyr kan kun luftes i bakgården under oppsyn og beboere skal da ta hensyn til andre beboere som bruker bakgården samtidig, ref vedtektenes §3-1, tredje ledd. Ekskrementer



som husdyr legger igjen på sameiets fellesarealer, skal umiddelbart fjernes. For øvrig gjelder vedtektenes §3-3, andre ledd.

Forslag til vedtak B:

Punktet endres til:

Dyrehold er tillatt, men dyr skal alltid holdes i bånd på sameiets eiendom. Dyr kan likevel ikke luftes eller oppholdes i bakgården. Ekskrementer som husdyr legger igjen på sameiets fellesarealer, skal umiddelbart fjernes.

Flertallskrav:

Alminnelig flertall

C) Fjerning av husordensregel punkt 2.3

Styret foreslår å fjerne punkt 2.3 i husordensreglene.

Dagens ordlyd:

Henvendelser til styret angående husordensregler eller brudd på disse, skjer skriftlig og legges i styrets postkasse i oppgang A. Eventuelle uoverensstemmelser bør først være forsøkt løst internt mellom de berørte partene.

Forslag til vedtak:

Punkt 2.3 fjernes i sin helhet.

Flertallskrav:

Alminnelig flertall



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder (ikke på valg):

Edgar Valdmanis Roveruds gate 12

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Christer Betten Hans Nielsen Hauges gate. 29B

Wenche Svoor Hans Nielsen Hauges gate 29B

Aslak Mithassel Hans Nielsen Hauges gate 37D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Espen Kvaløy Olsen Hans Nielsen Hauges gate 29B

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Adnan Maric Roveruds gate 12

Edda Torsdottir Ulset Roveruds gate 12

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Eirik Øwre Thorshaug Kyrre Grepps gate 19B

Sigrid Elise Talgø Roveruds gate 12

I valgkomiteen for Torshovhagen Sameie

Eirik Øwre Thorshaug
Sigrid Elise Talgø



Annen informasjon om sameiet

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 presiserer at det er viktig at alle eiere **og** leietakere registrerer seg på Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Torshovhagen Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Bygårdsdrift AS.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Securitas om assistanse ved behov. Dersom seksjonseier har behov for assistanse med tanke på husbråk etc. kan vektertjenesten kontaktes på tlf. +47 22 97 10 70.

Parkering

Sameiet har 104 parkeringsplasser. 32 av parkeringsplassene har installert ladestasjon.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7764402. 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. 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 slukkeutstyr 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.

Energimerking

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

Internett

Lynet er sameiets leverandør av bredbåndstjenester. Kontakt deres kundesenter ved evt spørsmål.