



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 811 954 802
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN I SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2021

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, 05.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 048 442	5 580 783
Sum inntekter		6 048 442	5 580 783
Kostnader			
Lønnskostnad		297 270	308 070
Annen driftskostnad		5 789 557	8 087 555
Sum kostnader		6 086 827	8 395 625
Driftsresultat		-38 385	-2 814 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 337	13 434
Sum finansinntekter		2 337	13 434
Annen finanskostnad		108 902	70 075
Sum finanskostnader		108 902	70 075
Netto finans		-106 565	-56 640
Ordinært resultat før skattekostnad		-144 950	-2 871 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		-144 950	-2 871 482
Årsresultat		-144 950	-2 871 482
Totalresultat		-144 950	-2 871 482
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-144 950	-2 871 482
Sum overføringer og disponeringer		-144 950	-2 871 482



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 044 018	1 044 018
Sum varige driftsmidler		1 044 018	1 044 018
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 044 018	1 044 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-3 756	
Andre fordringer		233 220	706 652
Sum fordringer		229 464	706 652
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 031 703	988 565
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 031 703	988 565
Sum omløpsmidler		1 261 167	1 695 217
SUM EIENDELER		2 305 185	2 739 235

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 576 930	1 431 980
Sum opptjent egenkapital		-1 576 930	-1 431 980
Sum egenkapital		-1 576 930	-1 431 980
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 714 292	2 912 792
Sum annen langsiktig gjeld		2 714 292	2 912 792
Sum langsiktig gjeld		2 714 292	2 912 792
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		512	726
Leverandørgjeld		267 045	994 696
Annen kortsiktig gjeld		900 266	263 001
Sum kortsiktig gjeld		1 167 823	1 258 423
Sum gjeld		3 882 115	4 171 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 305 185	2 739 235



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458961

Enheten

Organisasjonsnummer: 811 954 802
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN I SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2021

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 048 442	5 580 783
Sum inntekter		6 048 442	5 580 783
Kostnader			
Lønnskostnad		297 270	308 070
Annen driftskostnad		5 789 557	8 087 555
Sum kostnader		6 086 827	8 395 625
Driftsresultat		-38 385	-2 814 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 337	13 434
Sum finansinntekter		2 337	13 434
Annen finanskostnad		108 902	70 075
Sum finanskostnader		108 902	70 075
Netto finans		-106 565	-56 640
Ordinært resultat før skattekostnad		-144 950	-2 871 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		-144 950	-2 871 482
Årsresultat		-144 950	-2 871 482
Totalresultat		-144 950	-2 871 482
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-144 950	-2 871 482
Sum overføringer og disponeringer		-144 950	-2 871 482



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1 044 018	1 044 018
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 044 018	1 044 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		-3 756	
Andre fordringer			
		233 220	706 652
Sum fordringer		229 464	706 652
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 031 703	988 565
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 031 703	988 565
Sum omløpsmidler		1 261 167	1 695 217
SUM EIENDELER		2 305 185	2 739 235
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 576 930	1 431 980
Sum opptjent egenkapital	-1 576 930	-1 431 980
Sum egenkapital	-1 576 930	-1 431 980
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 714 292	2 912 792
Sum annen langsiktig gjeld	2 714 292	2 912 792
Sum langsiktig gjeld	2 714 292	2 912 792
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	512	726
Leverandørgjeld	267 045	994 696
Annen kortsiktig gjeld	900 266	263 001
Sum kortsiktig gjeld	1 167 823	1 258 423
Sum gjeld	3 882 115	4 171 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 305 185	2 739 235



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I 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



Årsmøte 2021

Torshovdalen 1 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 9. juni - 12. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Torshovdalen 1 Sameie. Avstemningen åpner 9. juni kl. 15:00 og lukker 12. juni kl. 15:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7277>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Nytt vindu i leilighet
6. Søknad om oppføring av redskapsbod i hage
7. Utrede mulighet til pakkeboks fra Posten
8. Støy fra ballspill
9. Tillitsvalgt
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Torshovdalen 1 Sameie

Maria Hole

Jan Bengtson

Richard Imenes

Gerd Knutsmoen

Bente Søggaard



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1.7277 Torshovdalen 1 sameie.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maria Hole	2020-2021
Styremedlem	Jan Bengtson	2020-2022
Styremedlem	Richard Imenes	2019-2021
Styremedlem	Gerd Knutsmoen	2020-2022
Styremedlem	Bente Søgaard	2020-2022
Varamedlem	Christoffer Kontny	2020-2021
Varamedlem	Torstein Vindbo	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse. I løpet av perioden valgte Torstein Vindbo å trekke seg som varamedlem grunnet økt arbeidsmengde og prosjektansvar på jobb.

Generelle opplysninger om Torshovdalen 1 Sameie

Sameiet består av 158 seksjoner.

Torshovdalen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 811954802, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hans Nielsen Hauges Gt 37

Gårds- og bruksnummer:

79 104

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.

Torshovdalen 1 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden har, som alt annet, vært preget av unntakstilstand og gjort både aktiviteter, møtevirksomhet og dugnad vanskeligere enn normalt. Styret har gjennomført styremøter med et intervall på 1-3 uker, enten fysisk innenfor gitte rammer eller digitalt.

Spesielt overgangen fra manuelle lister og epost til Vibbo, med meldingstjeneste, kommentarfelt og automatisk oppdatering av adresser, har gjort at kommunikasjonen flyter godt. Vi setter pris på at så mange har registrert seg og tatt løsningen i bruk. Aktiv bruk av Vibbo sikrer at styret fanger opp alle meldinger og at vi raskt kan reagere når det er noe som haster.

Den siste perioden har også vært preget av bedre samarbeid mellom sameiene Torshovdalen 1 (37ABCFG) og Torshovdalen 2 (39A-E) og med de tilhørende næringsseksjonene som driftes av hhv Tellus Eiendom og Espira Kunnskapsbarnehagen.

Økonomi

Arbeidet med å gjennomgå samtlige leverandøravtaler har fortsatt gjennom hele denne styreperioden, og det er inngått nye avtaler for å få bedre tjenester til samme eller lavere pris.

Sameiets økonomi inneholder et avdelingsregnskap som styres av fordelingsnøkler som ikke nødvendigvis er like relevante eller riktige i dag, som i forhold til slik de var satt opp i starten og slik bruken av bygget og våre avtaler har endret seg over tid. Dette gjør fakturakontroll og kommunikasjon med regnskap og mellom aktørene, til en jobb som er mer krevende enn hvis fordelingsnøklerne er justert etter dagens behov. Fakturakontroll er ofte tidkrevende, men viktig. Dette fordrer god kommunikasjon mellom de ulike styrene og aktørene og et godt samarbeidsklima med våre naboer i T2 og leietakere i næringsdelen.

Garasjen er et godt eksempel på et område som deles av både næring, T1 og T2. Her har vedtektene blitt endret slik at garasjestyrets sammensetning skal bestå av personer både fra T1 og T2. Slik sikrer vi at eiere/disponenter av garasje plasser i begge sameier er representert og får tilgang på den samme kommunikasjonen enten det gjelder årsmøte, parkeringsregler eller garasjevask.

Det er ikke planlagt større spesifikke vedlikeholdstiltak i årets budsjett, men det er likevel økte summer på drift og vedlikehold som følge av generell slitasje på bygget som er større nå enn for noen år siden.

Avtaler

Så langt er vi godt fornøyd med vår nye vaktmestertjeneste fra Rene Bygårder, og ser at en våken vaktmester er en god forsikring mot skader forårsaket av dårlig eller manglende vedlikehold.

Det er opprettet vedlikeholdsavtaler med Access Dørspesialisten as som sjekker alle dører og gir oss gunstigere priser på alt av reparasjoner og innkjøp, samt Sprinkelteknikk som sørger for at sprinkleranlegget og vannpumper virker som de skal og blir innberettet til pålagte offentlige arkiv.

Telia leier plass på takene i A og F av sameiet for mobilmaster. De som bruker dette nettet har nå bedre dekning enn før og sameiet har en årlig leieinntekt på det.

Mer om våre avtaler og faste kontakter finnes på Vibbo under “leverandører”.

Sykelbod

Vi har i denne perioden tatt flere grep for å bedre sykkelparkeringen, både inne og ute. Alle beboere fikk beskjed om å merke sine sykler, samt ble oppfordret til å fjerne sykler som ikke lenger er bruk. Det ble fjernet tre fulle varebiler med sykler som ikke var merket og som åpenbart var hensatt eller ødelagt. Totalt mellom sameiene er det ca. 200 seksjoner som har tilgang til sykkelbod og garasje, og med jevnlig utskiftning av eiere er det lett for at den gamle sykkelen blir glemt når noen flytter. Det er fortsatt lite plass i sykkelboden, så det kan være behov for å gjøre dette som en årlig dugnad. Etter dugnaden med å rydde opp i sykkelboden, ble det installert sykkelstativ i to høyder i deler av boden. Dette har gitt plass til flere sykler i tillegg til at det er blitt mer ryddig. Det er også montert automatisk dørpumpe på døra inn til sykkelboden slik at det er enklere å komme seg inn og ut med sykkel. I forbindelse med oppgradering av sykkelboden kom det også inn ønske om vaskeplass for sykler og et sted å gjøre enkle reparasjoner av sykkel på. Det er i samarbeid med T2 planlagt å etablere dette på baksiden av T2 mot T-banelinja, og styret i T2 har påtatt seg det praktiske ansvaret for dette.

Sikkerhet

Når det gjelder sykler har vi dessverre hatt flere tilfeller av tyveri fra ganger, hager uteområder, men ikke fra sykkelboden. Det er sterkt anbefalt fra vår sikkerhetstjeneste Avarn at det ikke oppbevares sykler eller andre lett omsettelige ting der uvedkommende kan komme seg inn. I henhold til brannforskriftene og husordensreglene er det heller ikke tillatt å oppbevare sykler i oppgangen. Jo mer som står løst i korridorene, jo mer attraktivt er det for tyver. Hjelp oss å overholde brannvern og til å trygge sameiet mot tyveri og innbrudd. Bruk sykkelbod og en kraftig lås.

Det har også vært innbrudd i biler, innbruddsforsøk i boder og dører, og vi har flere ganger funnet brukerutstyr fra rusavhengige som oppholder seg i de delene av bygget hvor det er minst trafikk. Vi har god kommunikasjon med sikkerhetsselskapet, og har i samråd med T2 vurdert at sikkerheten i sameiet er bedre ivarettatt igjennom flere tiltak, blant annet en økning i antall timer der vaktmester er tilstede på eiendommen. Vi har installert alarm på nødutløseren i garasjen til oppgangene som gjør det mindre fristende for uvedkommende å bryte seg inn. Totalt ser vi at våkne beboere er den beste forsikring mot vinningsforbrytelser både sameie og nabolag.

Vi har også som et sikkerhetstiltak fått installert forsterkere som sørger for mobildekning i hele garasjen og størsteparten av gang og bod-anlegget for Telia og Telenor sitt nett.

Internett

Vi ble i september/oktober ferdig med implementering av ny leverandør på Internett og TV, og hadde som forventet noen utfordringer og henvendelser i starten. Vi har stor forståelse for at dette kan ha vært vanskelig for enkelte, spesielt de som ikke ønsket ny leverandør. Ny leverandør ble valgt med hensikt å redusere kostnader samtidig som vi økte valgfriheten til den enkelte seksjonseier. Vi ser på dette som en fremtidsrettet løsning som både gir kapasitet og valgfrihet for beboere i tråd med stadige endringer i våre medievaner.

Slitasje og økte driftskostnader

Frem til 2019 gikk det meste av reparasjoner på reklamasjon til utbygger. Nå ser vi at bygget har en naturlig slitasje fra vær, vind og bruk av beboere fra 155 seksjoner, samtidig som alle garantier er utgått. Vi startet innværende periode med å øke felleskostnadene og be om en ekstraordinær innbetaling fordelt over to måneder for å bygge opp en økonomisk buffer slik at sameiet er i stand til å tåle plutselige utgifter.

I september oppdaget vi plutselig en stor lekkasje i pumperommet og måtte etter flere runder med undersøkelser bytte kretskort i begge pumpene som forsynte leilighetene med varmt vann og trykk. Det er også her opprettet nye rutiner for vaktmester slik at vi holder et øye med tilstanden.

Da oktober kom med høstregnet ble det også oppdaget en lekkasje fra taket i G som var vanskelig å lokalisere. Vi ble forespeilet ganske store summer for å utbedre lekkasjen og det var spesielt tre leiligheter som var berørte. Vannet kom inn i leilighetene via en sjakt og førte videre nedover i bygget. Samtidig gikk stadig sikringen i oppgangen og det var mistanke om at dette hadde sammenheng med en jordfeil som ledet til mørkleggelse av hele oppgangen i G-bygget. Da dette til slutt ble utbedret etter flere forsøk på å finne fukt i de elektriske punktene, ble det klart at det ikke skyldes jordfeil, men sannsynligvis bare var sammenfallende tidspunkt.

Vinterfrost kombinert med store nedbørsmengder i desember gjorde de berørte leilighetene til tider ubebolige og vi brukte store ressurser på å finne årsaken uten hell. Det var en fortvilet situasjon for alle involverte. Det er skrevet mer om denne saken på Vibbo under "Forsikring og skader" og "Beboerinformasjon" i den aktuelle perioden.

Da frosten endelig slapp taket ble det på ny befaring avdekket flere mulige årsaker til lekkasjen. Disse hadde vært skjult av frost og nedbør og er nå behørig behandlet og tettet igjen. Vi har videre gjort det samme på takene i resten av sameiet for å sikre at slike ting ikke skjer igjen.

Vi håper og tror at denne saken endelig er avsluttet og at vi kan nyte en regnværsdag i stua uten å bekymre oss for om det kommer inn gjennom taket.

Bjerke ventilasjon har tatt en gjennomgang på en rekke innmeldte saker i leiligheter og kontrollert fellesanlegg for mulige feil. Det er et stort anlegg og balansert ventilasjon er et eget fag, men det var på en måte en god erfaring at flere av de innmeldte sakene skyldtes at kjøkkenviften ikke åpnet spjeldet og at en skikkelig vask med salmiakkvann på lukene gjorde susen. Ved flere anledninger i vinter koblet også ventilasjonen helt ut på grunn av en frostalarm som gikk av. Denne fikk vi justert til å være litt mindre følsom og etter noen runder med stans og omstart, har det siden fungert som det skal.

Rust på søyler

Denne saken har vært oppe til vurdering i styret i flere perioder, men er blitt skjøvet på grunnnet større og mer akutte saker som har oppstått.

Tidligere har saken blitt sendt til vurdering hos juridisk avdeling i OBOS om hvorvidt det er en reklamasjonssak. Det er blitt sendt krav til utbygger, dessverre uten aksept for krav om utbedring.



Styret av 2019/2020 vurderte at denne saken må prioriteres men at det kan bli nødvendig med flere undersøkelser av omfang før det er mulig å se på løsninger for utbedringer og kostnadsrammer. I forrige periode ble imidlertid kostnadsrammene til drift og vedlikehold sprengt av jobben med å male fasadens trepanel.

I denne styreperioden har det vært akutte utbedringer av tak som har vært øverst på prioriteringslisten. Det har verken vært økonomiske eller menneskelige ressurser til å prioritere oppfølging av rust på søylene.

Saken videresendes til neste styre med anbefaling om å innhente flere vurderinger av omfang og videre innhente tilbud på utbedringer når det er klart hva som må til.

Grøntområde og plantekasser

Vår husgartner Mathias har i sesongen 2020 fortsatt arbeidet med å gjenopprette skade fra opprinnelige feil som ble gjort med trær og busker samt den fatale tørken i 2018. Det er klippet og beskåret, plantet og vannet og til sommeren og høsten kan vi glede oss over en betydelig mer grønn og fargerik vegg langs t-banen på baksiden av bygget. Her er det plantet villvin som klatrer som gjør at både betong og lyder mykes opp.

Da vi innså at plantene i plantekassene langs townhouse-rekken i 2.etasje ikke var til å redde, ble det tatt en avgjørelse på å fjerne disse på dugnad før frosten kom. Vi hadde håpet at det skulle være nye på planter plass allerede i april, men slik ble det ikke.

Arbeidet er riktig nok i gang nå og det vil omsider bli plantet flere arter som både skjærer og blomstrer uten å ta for mye av utsikten til de som bor bak.

Det vil i løpet av våren/forsommeren også bli plantet et nytt tre utenfor gatekjøkkenet som erstatning for treet som ble kjørt ned i forbindelse med en varelevering.

Sosialt i 2020

Det har ikke vært de beste mulighetene til å møtes, men en god gruppe på tvers av sameiene klarte likevel å arrangere både natursti og 17. mai-leker i 2020 og plantekassene på townhouse-rekken ble tømt på et slags roterende dugnadslag. Det er endelig håp om at det blir mer og mer naturlig å igjen møtes på hjørnet med en kaffe eller å la barna leke fritt på klatrestativet. Vi takker for det gode samarbeidet og alle tilbakemeldinger, tips og innspill vi har fått gjennom året og ser at det ikke skal mange varmegradene til før naboskapet blomstrer mellom husene. Vi håper at vi skal møtes rundt grillen og i det minste avholde en noenlunde normal julegrantenning. Men det er mye som skal skje før den tid.

Først av alt er den nye digitale årsmøte-løsningen fra Obos som vi håper alle blir med på å bruke! Din stemme og dine innspill er viktige og det er alltid bruk for engasjerte folk, kanskje spesielt i et sameie som er så stort som vårt. Takk for tilliten og engasjementet i året som har gått.



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 **6 048 442**.

Dette er kr **116 442** høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av strøm til elbiler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 086 827.

Dette er kr 118 757 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av bygninger.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **144 950** 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 **93 344**.

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 beregnet kr **2 138 000** til større vedlikehold.

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 beregnet for hele 2020.

Forsikring

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

Lån

Torshovdalen 1 Sameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Torshovdalen I Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torshovdalen I Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 utilsiktede 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 06U8K-JWXZF-HF8LW-MS4WE-3P7ZF-EWJ10



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-01 06:53:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: 06U8K-JWXZF-Hf8LW-MS4WE-3P7ZT-EWJTO

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



TORSHOVDALEN I SAMEIE
ORG.NR. 811 954 802, KUNDENR. 7277

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 879 859	5 221 929	5 932 000	6 312 000
Andre inntekter	3	168 583	358 854	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 048 442	5 580 783	5 932 000	6 312 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 270	-38 070	-38 070	-38 070
Styrehonorar	5	-270 000	-270 000	-270 000	-370 000
Revisjonshonorar	6	-17 611	-14 728	-15 500	-15 500
Forretningsførerhonorar		-242 000	-235 180	-243 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-56 376	-136 425	-80 000	-160 000
Drift og vedlikehold	8	-2 042 537	-4 137 979	-1 633 000	-2 138 000
Forsikringer		-341 541	-314 721	-334 000	-352 000
Kommunale avgifter	9	-1 062 903	-905 881	-1 083 000	-1 076 500
Energi/fyring		-386 381	-529 097	-482 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-619 916	-708 476	-740 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-1 020 291	-1 105 069	-1 049 500	-887 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 086 827	-8 395 625	-5 968 070	-6 087 570
DRIFTSRESULTAT		-38 385	-2 814 842	-36 070	224 430
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 337	13 434	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-108 902	-70 075	-98 373	-91 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-106 565	-56 640	-83 373	-76 000
ÅRSRESULTAT		-144 950	-2 871 482	-119 443	148 430
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 439 502		
Udekket tap		-144 950	-1 431 980		



12

Torshovdalen 1 Sameie

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 044 018	1 044 018
SUM ANLEGGSMIDLER		1 044 018	1 044 018
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		29 371	15 065
Kundefordringer		-3 756	0
Forskuddsbetalte kostnader		36 140	521 194
Andre kortsiktige fordringer	14	167 709	170 394
Driftskonto OBOS-banken		529 891	593 393
Sparekonto OBOS-banken		501 812	395 172
SUM OMLØPSMIDLER		1 261 167	1 695 217
SUM EIENDELER		2 305 185	2 739 235
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15, 16	-1 576 930	-1 431 980
SUM EGENKAPITAL		-1 576 930	-1 431 980
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 714 292	2 912 792
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 714 292	2 912 792
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 910	114 591
Leverandørgjeld		267 045	994 696
Påløpte renter		512	726
Energiavregning	18	626 198	141 556
Annen kortsiktig gjeld	19	201 157	6 854
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 167 823	1 258 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 305 185	2 739 235
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021

Styret i Torshovdalen I Sameie

Maria Hole

Jan Bengtson

Richard Imenes

Gerd Knutsmoen

Bente Søgaard

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 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 017 471
Internett	608 000
Parkering	536 088
Felleskost. næring	387 528
Diverse	357 413
MC-plass	14 375
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 920 875

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-13 800
Parkering	-27 216
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 879 859

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER



Kontanterstatning, Tryg	22 471
Viderefakturert	10 699
Korrigeringer på reskontro	55
Nettinnbetalinger	3 519
Nøkler	4 580
Strøm	127 259
SUM ANDRE INNTEKTER	168 583

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 070
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 270

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 270 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 688, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 611.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 281
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 970
Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS	-3 125
SUM KONSULENTHONORAR	-56 376

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-504 458
-----------------------------	----------



Drift/vedlikehold VVS	-194 864
Drift/vedlikehold elektro	-356 998
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-291 462
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-14 542
Drift/vedlikehold heisanlegg	-204 859
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 026
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-180 249
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-125 929
Kostnader leiligheter, lokaler	-63 185
Annet vedlikehold	-36 999
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-965
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 042 537

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-619 916
Renovasjonsavgift	-442 857
Kommunale avgifter	-129
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 062 903

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 591
Driftsmateriell	-1 603
Lyspærer og sikringer	-42 363
Vaktmestertjenester	-129 045
Vakthold	-345 334
Renhold ved firmaer	-373 982
Snørydding	-87 092
Andre fremmede tjenester	-2 452
Trykksaker	-1 002
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 688
Andre kontorkostnader	-1 257
Porto	-6 495
Bank- og kortgebyr	-5 386
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 020 291

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 640
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	500
SUM FINANSINNTEKTER	2 337

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-107 643
--------------------------------------	----------



Renter på leverandørgjeld	-981
Andre rentekostnader	-278
SUM FINANSKOSTNADER	-108 902

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser		
Tilgang 2015	1 044 018	
		1 044 018
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 044 018

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning 2020, Torshovdalen II Sameie	164 496
Faktura, viderefaktureres i 2021	3 213
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	167 709

NOTE: 15**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.

NOTE: 16**OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP**

Opptjent egenkapital tidligere år			1 077 299
	31.12.2019	Årsresultat	
Egenkapital bolig	-1 756 613	-106 698	-1 863 310
Egenkapital næring	-191 455	-31 806	-223 261
Egenkapital garasjer	-561 211	-6 446	-567 657
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP			-1 576 930

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Opprinnelig 2019	-2 943 673
Nedbetalt tidligere	30 881
Nedbetalt i år	198 500
	-2 714 292
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 714 292

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 366 260
SUM INNTEKTER	-1 366 260

KOSTNADER

Fjernvarme	740 062
SUM KOSTNADER	740 062

SUM ENERGIAVREGNING	-626 198
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-201 157
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-201 157



Annen informasjon om sameiet

Styret

Sameiets hjemmeside er www.torshovdalen1.no / www.vibbo.no

Sameiets Facebook side er (sammen med T2): **Torshovdalen – Vi som bor her**

Dersom man ønsker å sende melding til styret anbefaler styret at beboere bruker Vibbo, men styret har også e-post tilgjengelig: torshovdalen1@styrommet.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, dokumentasjon rundt sameiet, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjenester

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Rene Bygårder som kan kontaktes på telefon 488 50 001, eller kontakt@renebygarden.no. Kontakter man vaktmester angående anliggende i egen leilighet må man regne med å betale for tjenesten. Ellers vil vaktmester ta kontakt med styret om det er usikkerhet rundt kostnadsavklaring.

Vaktmester skal være på befaring hos oss nesten daglig.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Avarn om vakthold. Beboere kan kontakte Avarn ved uvedkommende i garasje eller på sameiets eiendom, se tema «Vektertjeneste» på Vibbo.

Parkering og parkeringskontroll

Sameiet har tolv (12) gjesteplasser i garasjen som kan benyttes iht. sameiets regler og skilting. Vi har ingen gjesteplasser utendørs, men næringsdelens (Rema 1000 m.fl.) plasser kan benyttes utenom Remas åpningstider.

Sameiet har også mulighet for parkering av motorsykler i garasjeanlegget som leies ut. Beboere som ønsker å leie plass, kan ta kontakt med styret via Vibbo.

Sameiere som eier parkeringsplasser de ikke benytter selv kan leie ut plasser til andre beboere, men kun til personer som bor i sameiet. Man kan også selge parkeringsplasser mellom sameiere.

Sameiet har avtale med P-Service om å utføre parkeringskontrollen i sameiet. Sameiet har installert videoovervåking i garasjeanlegget.

Nøkler /postkasseskilt/ ringetablå

Nøkler og låsesylindere kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning via e-post: eierskifte@obos.no. Se også Vibbo under tema «Nøkler og lås».



Skilt til postkasse skal ha standard format (94mm x 58 mm) som bestilles hos f.eks. Posten. Ønske om endring av navn på navneliste ved ringeklokker, sendes styret via Vibbo.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591954. 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. Se tema «Forsikring og skade» på Vibbo for mer informasjon.

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 egen forsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere røykvarslere og brannalarm, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Slukkeapparat skal vendes minst en gang per år og batteri røykvarsler skal kontrolleres og eventuelt byttes vært år. Se tema «Brannsikkerhet» i Vibbo for mer informasjon.

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.

TV og internett

Nextgentel er sameiets leverandør av internett. Deres kundeservice er tilgjengelig på telefon 21 49 55 89, men bruk gjerne NGT sin app «Min Side» for å få hjelp eller andre detaljer rundt kundeforhold. Man kan også få TV levert via NGT om man ønsker.

RiksTV er sameiets hovedleverandør av TV. Deres kundeservice er tilgjengelig på telefon 210 10 210. Man kan selv bestemme abonnementet man ønsker fra RiksTV og man er heller ikke tvunget til å ha et TV-abonnement om man ikke har bruk for det.

Se tema «Internett og TV – Hjelp» på Vibbo for mer informasjon.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert elektrisk kraft fra Fjordkraft og fjernvarme fra Fortum. Rene Bygårder overvåker vårt sentrale driftssystem og skal ta aksjon eller kontakt med leverandørene om det oppstår problemer som er knyttet til vårt eget anlegg.

Energimerking

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



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Cam-Tu Mai Li og Carin Elisabeth Andal er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 370.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 370.000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 5

Nytt vindu i leilighet

Forslag fremmet av: Richard Imenes

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vi ønsker å gjøre endringer i leilighet U03, blokk B som inkluderer en fasadeendring, og vil i den sammenheng be årsmøtet om vedtak. Endringen vil introdusere et nytt vindu i fasaden. For å få sammenheng med fasade foreslås vindustype (V10) og posisjon lik etasjen over, se vedlegg til saken.

Dette har blitt planlagt med arkitekt hos Lund Hagem, og vi vil involvere autorisert byggmester for å sørge for at alle endringer blir tilstrekkelig planlagt og utført av fagpersonell i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift, samt sørge for at alle nødvendige søknader blir gjennomført. Dersom fagpersoner oppdager forhold under planlegging som gjør utførelsen svært vanskelig, kostbar eller risikabel vil vi stoppe gjennomføringen.

Arkitekt har laget fasadetegning for å vise endringen og både eksisterende og forslag til ny fasade er vedlagt i saken.

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken i styremøte. Saken dreier seg om en fasadeendring, og trenger derfor 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Forslag til innsetting av nytt vindu er utarbeidet i samarbeid med sameiets opprinnelige arkitektkontor. Styret anser derfor at hensynet til bygningens fasade er ivarettatt, og at denne endringen ikke vil være til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Richard Imenes meldte seg inhabil under behandling av denne saken da han er forslagsstiller.

Et enstemmig styre støtter saken og henstiller til årsmøtet å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at eier av leilighet U03, blokk B får sette inn vindu i fasaden i henhold til beskrivelse og tegninger fra arkitekt (vedlagt).

Vedlegg

1. Fasadeendring nytt vindu.png
2. E-03_A 3102_FAS S_EKSISTERENDE.pdf
3. E-04_A 3102_FAS S_NY.pdf

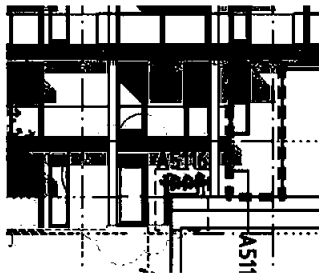
Vedlegg 1 til sak 5. Nytt vindu i leilighet

Vindu:

For å få sammenheng med fasade foreslås vindustype (V10) og posisjon lik etasjen over, se vedheftet fasadetegning ny situasjon og under. Denne plassering er vist i alternative planløsninger.



Eksisterende



Ny situasjon

Sak 6

Søknad om oppføring av redskapsbod i hage

Forslag fremmet av: Kristin Belgen Jakobsen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Jeg eier leilighet BU01 med tilhørende hage og søker med dette tillatelse til å sette opp en liten redskapsbod langs fasaden innenfor egen hage.

Boden ønskes plassert bak en 2 meter høy bøkehekk og vil være lite synlig for naboer, og er tenkt utført i samme fargetone som den mørke teglfasaden.

(Mål: Bredde =123 cm, dybde = 50 cm og høyde = 171 cm)

Boden vil samle en del redskap som hageslange, rive og kost som per nå ikke har noen naturlig plassering.

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken i styremøte. Saken dreier seg om noe som kan menes å være en fasadeendring, og styret velger derfor å behandle den som det. Saken trenger derfor 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Tegningene til redskapsboden er utarbeidet av sameiets opprinnelige arkitektkontor. Styret anser derfor at hensynet til bygningens fasade er ivaretatt. Redskapsboden er av en slik størrelse at den vil være lite synlig, og vi mener at den ikke vil være til større sjenanse enn putekasser, griller, jacuzzi etc for andre beboere. Den vil monteres på en slik måte at den ikke vil skade fasaden.

Styreleder Maria Hole meldte seg inhabil under behandling av denne saken p.g.a. vennskap med forslagsstiller.

Et enstemmig styre støtter saken og henstiller til årsmøtet å stemme for forslaget.

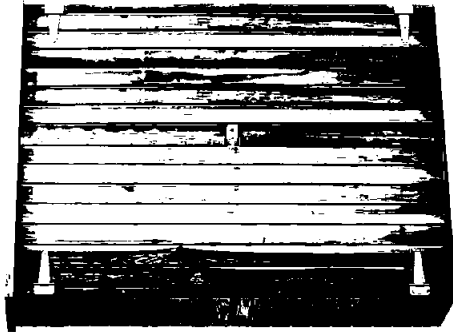
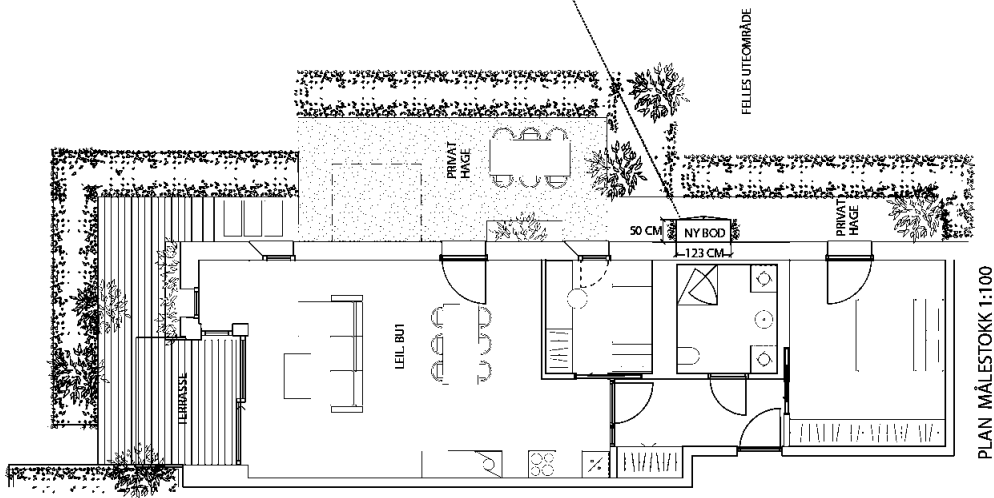
Forslag til vedtak

Det gis tillatelse til oppføring av redskapsbod i hage tilhørende leilighet BU01 iht. godkjente tegninger.

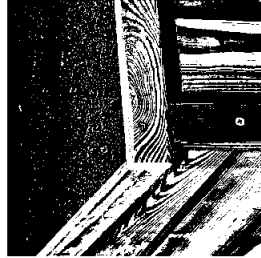
Vedlegg

1. Vedlegg Redskapsbod_tegninger.pdf

SØKAND OM OPPFØRING AV REDSKAPSBOD



Bod i trekleddning,
beises i samme mørke farge som tegfasade



Detalj

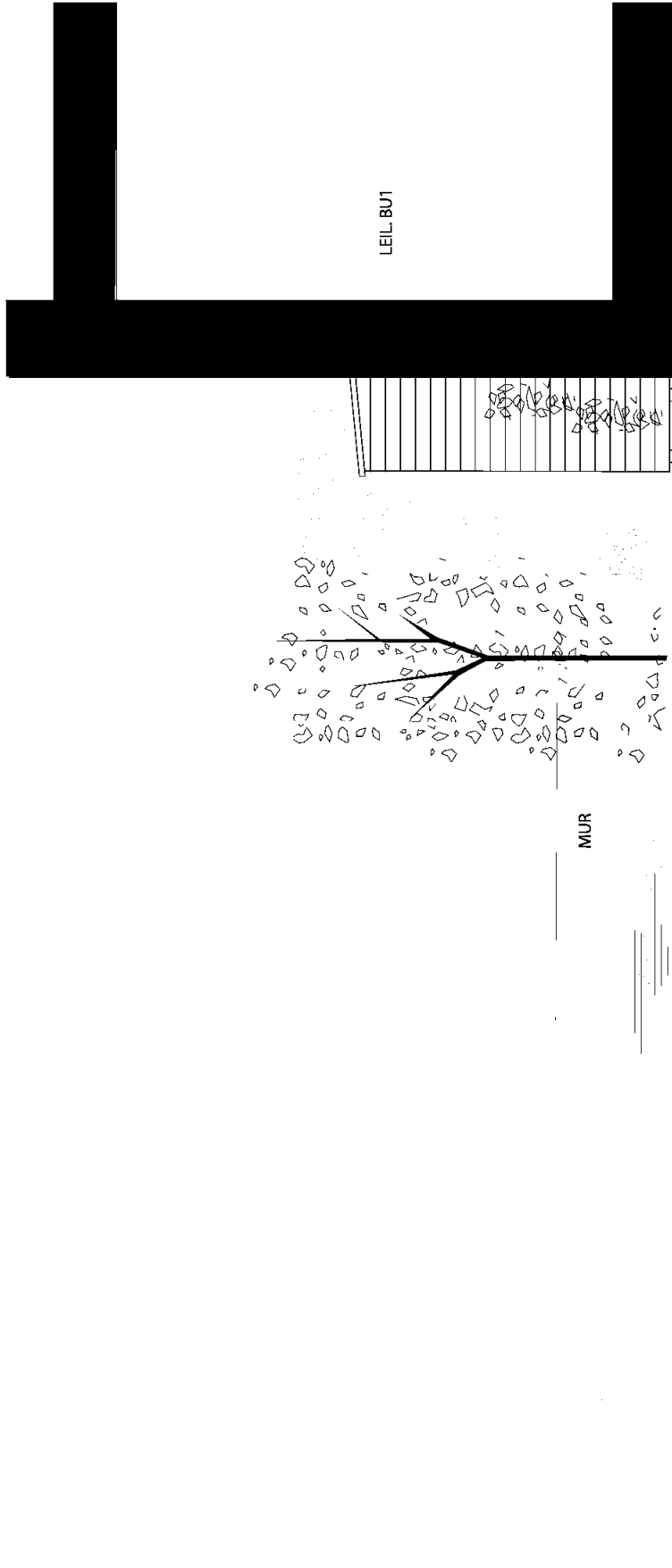
Det søkes om tillatelse til å sette opp en liten redskapsbod langs fasaden innenfor egen hage tilknyttet leilighet BU01.

Boden ønskes plassert bak en 2 meter høy bøkchekk og vil være lite synlig for naboer, og er tenkt utført i samme fargetone som den mørke tegfasaden. (Mål: Bredde = 123 cm, dybde = 50 cm og høyde = 171 cm)

Boden vil samle en del redskap som hageslange, rive og kost som per nå ikke har noen naturlig plassering.



SØKAND
OM OPPFØRING AV REDSKAPSBOD



BYGG B

50 CM
NY BOD

PRIVAT
HAGE

BØKEHEKK
2 M HØY

FELLES UTEOMRÅDE

MUR

LEIL. BU1

LEILIGHET BU01 MED TILHØRENDE HAGE
Kristin Belgen Jakobsen Dato: 11.05.2021

33 av 41



Sak 7

Utrede mulighet til pakkeboks fra Posten

Forslag fremmet av: Kristian Jacobsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Pakkeboks er ett godt tilbud fra posten hvor man kan hente små og mellomstore pakker i lokalmiljøet istedenfor på postkontor. Utleveringstedet for vårt borettslag, ihvertfall for oss i G er Nydalen postkontor, som er over 20 minutters gange unna.

Hvis posten ønsker å sette opp en pakkeboks, er det kostnadsfritt og kreves ikke noe mer enn ett areal hvor den kan settes ut.

Mer info fra posten: <https://www.posten.no/pakkeboks-soknad>

Styrets innstilling

Styret har tidligere i år mottatt tilsvarende forespørsel, behandlet saken i styremøte, og gitt tilbakemelding til forslagsstiller med begrunnelse på hvorfor styret ikke ønsker at det skal etableres en pakkeboks fra Posten i vårt sameie.

Styrets begrunnelse for ikke å støtte saken er at det allerede er etablert en slik pakkeboks utenfor Kiwi i Hans Nielsen Hauges gate, kun et par hundre meter unna. Dette anser vi å være i rimelig god nærhet til vårt sameie.

Styret kan heller ikke se at vi har et naturlig sted å plassere en slik pakkeboks uten at den er til estetisk sjenanse eller vil oppta plass på sameiets eiendom som vil hindre ferdsel eller andre aktiviteter.

En slik pakkeboks vil også kunne benyttes av andre enn de som bor i sameiet og dermed øke ferdsel og biltrafikk ytterligere enn det vi i dag har som følge av allerede eksisterende næringsvirksomhet.

Et enstemmig styre fraråder at det tas initiativ til å etableres en pakkeboks på sameiets eiendom, og henstiller til årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal søke posten om å få pakkeboks i borettslaget, dersom posten vil sette opp en pakkeboks uten at det medfører større kostnader eller medarbeid skal styret stille en plass til disposisjon.



Sak 8

Støy fra ballspill

Forslag fremmet av: Cam Giang Mai Le

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg synes det er støyende når barn og voksne skal spille med ball ute mellom blokk A, B og E. Selv med lukkede dører og vinduer. Akustikken mellom blokkene forsterker lyden og det er spesielt støyende når veggene blir brukt, som feks veggen opp mot townhouse i blokk E. Dette gjelder fotball, tennis, basketball, alle typer ballaktivitet. Annen type lek er ingen problem. Det er flott at barn leker og bruker uteområdene, men når visse typer lek er støyende så håper jeg dette kan foregå en annen plass for å ta hensyn til de som synes det er støyende. Det finnes feks som alternativ et stort grøntområde rett ved Sinsenkrysset (Muselunden) som er tilrettelagt for ballsport. Eller at man beveger seg lenger ned i dalen, og bort fra sameiets uteområder.

Styrets innstilling

Forslaget vil, hvis det blir vedtatt, medføre en endring i sameiets husordensregler ved å tilføye en setning under punkt 4.7. Fellesområder og grøntanlegg, om forbud mot ballspill på betongdekket mellom blokkene og mot veggene. Vedtak til endring i husordensreglene fattes med alminnelig flertall.

Et samlet styre har forståelsen for at ulike typer støy kan virke forstyrrende og plagsomt. Styret er imidlertid delt i synet på forslaget.

Styrets mindretall (2) støtter forslaget om at det legges inn et forbud i sameiets husordensregler mot ballspill på betongdekket mellom blokk A, B og C, samt mot husveggene.

Styrets flertall (3) støtter ikke forslaget og mener at gjeldende husordensregler i tilstrekkelig grad ivaretas i husordensreglene punkt 5. Støy - 5.1 - Generelt hensyn " Det må tas hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 på virkedager og fra kl 23.00 til 09.00 på lør-, søn- og helligdager." og 5.3 - Håndverkere "Håndverksarbeid som gir støy og plager andre beboere kan kun utføres i perioden kl 08.00 til 20.00 på hverdager, kl 10.00 til 18.00 på lørdager og kl 12.00 til 18.00 på søndager."

Forslag til vedtak

Det legges inn et forbud i sameiets husordensregler punkt 4.7 mot ballspill på betongdekket mellom blokk A, B og C, samt mot husveggene.



Sak 9

Tillitsvalgt

Roller og kandidater

Valg av 1 Leder Velges for 1 år

Bente Søgaard

Valg av 2 Medlem 2 Velges for 2 år

Jan Egil Kirkebø

Katrine M Woll

Valg av 2 Medlem 1 Velges for 1 år

Jakob Sigurdur Aardalsbakke

Maria Morken Lines

Valg av 2 Vara Velges for 1 år

Else Helset Antvort

Johan Christian Wigen Hjort



Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 Leder Velges for 1 år

Anne Westad

Valg av 1 Medlem Velges for 1 år

Kristin Belgen Jakobsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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