



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 909 442  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TORSHOVBGATA 8  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2015

### Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

*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, 05.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	,	566 274	562 394
<b>Sum inntekter</b>		<b>566 274</b>	<b>562 394</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	„„„„„	614 080	592 186
<b>Sum kostnader</b>		<b>614 080</b>	<b>592 186</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-47 806</b>	<b>-29 792</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		321	12 534
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>321</b>	<b>12 534</b>
Annen finanskostnad		412	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>412</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91</b>	<b>12 534</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-47 897</b>	<b>-17 259</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-47 897</b>	<b>-17 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-47 897</b>	<b>-17 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-47 897</b>	<b>-17 258</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 897	-17 259
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-47 897</b>	<b>-17 259</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		126	126
Andre fordringer		53 426	9 845
Sum fordringer		53 552	9 971
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 984	59 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 984	59 217
Sum omløpsmidler		57 535	69 188
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 535</b>	<b>69 188</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			31 526
Udekket tap		16 370	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 370</b>	<b>31 526</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-16 370</b>	<b>31 526</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 716	27 817
Annen kortsiktig gjeld		17 190	9 845
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 906</b>	<b>37 662</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 906</b>	<b>37 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 535</b>	<b>69 188</b>



## **Til seksjonseierne i Torshovgata 8 Sameie**

### **Velkommen til sameiermøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshovgata 8 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## **Innkalling til sameiermøte**

---

**Ordinært sameiermøte i Torshovgata 8 Sameie  
avholdes mandag 20. april 2015 kl. 18.45 i Hva skjer - Soria Moria, Vogts gt. 64.**

---

**Til behandling foreligger:**

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2014**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 18. mars.2015

Styret i Torshovgata 8 Sameie

Hermann Möhring /s/    Kjell Kristoffersen /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hermann Möhring	Torshovgt 8 C
Styremedlem	Kjell Kristoffersen	Solveien 107 B

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

### Generelle opplysninger om Torshovgata 8 Sameie

Sameiet består av 2 seksjoner.

Torshovgata 8 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890909442, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Torshovgata 8

Gårds- og bruksnummer :

225            295

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.

Torshovgata 8 Sameie har ingen ansatte.

### Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



### **Styrets arbeid**

Det ble avholdt ett fysisk styremøte – fire uker før den planlagte generalforsamlingen. All kontakt foregår ellers via e-mail, eller per telefon.

Styrelederen har i flere år påpekt at Inka/Maya Eiendoms kommunikasjon med borettslaget må bli bedre. Det gjør samarbeidet vanskelig, spesielt med tanke på nødvendige, og lovpålagte vedtak, at tilbakemeldinger uteblir.

Styrelederen tok derfor initiativ til et møte for å finne fram til en samarbeidsform som sikrer at styrets forpliktelser ivaretas. Møtet fant sted 18. mars på kontorene til Inka/Maya Eiendom, Hausmannsgate, Oslo.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 566 274,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 614 080,-.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -47 879,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Sameiet hadde pr. 31.12.2014 negativ arbeidskapital på kr -16 371,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2015. Sameiet har positiv egenkapital igjen i januar 2015 da det ble vedtatt å øke felleskostnadene med 17 % fra 01.01.2015. I tillegg er kategori «forretningsførerhonorarer» blitt oppjustert i henhold til faktisk pris.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

### **Forsikring**

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovgata 8 Sameie.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)**

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

### **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 2015.

Budsjettet er basert på 17 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 18. mars 2015

Styret i Torshovgata 8 Sameie

Hermann Möhring /s/      Kjell Kristoffersen /s/



Tlf : 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Torshovgata 8

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Torshovgata 8, som viser et underskudd på kr 47 897. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



*Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Torshovgata 8 per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

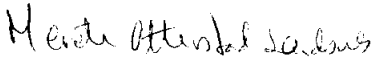
*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

*Andre forhold*

Vi presisere at selskapet har negativ egenkapital og negativ arbeidskapital. Viser i den forbindelse til omtale i styrets årsberetning.

Oslo, 22. mars 2015  
BDO AS

  
Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	566 024	561 894	566 024	677 892
Andre inntekter	3	250	500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>566 274</b>	<b>562 394</b>	<b>566 024</b>	<b>677 892</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-4 798	-5 903	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-25 030	-24 183	-25 000	-26 000
Konsulenthonorar		0	-16 010	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-67 484	-97 945	-40 000	-50 000
Forsikringer		-88 971	-85 003	-93 500	-98 000
Kommunale avgifter	6	-174 389	-105 036	-148 000	-172 000
Energi/fyring		-86 472	-104 968	-90 000	-90 000
Kabel-/TV-anlegg		-67 624	-61 184	-64 000	-69 000
Andre driftskostnader	7	-99 313	-91 955	-99 500	-95 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-614 080</b>	<b>-592 186</b>	<b>-567 000</b>	<b>-607 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-47 806</b>	<b>-29 792</b>	<b>-976</b>	<b>70 392</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	321	12 534	0	0
Finanskostnader	9	-412	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-91</b>	<b>12 534</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-47 897</b>	<b>-17 259</b>	<b>-976</b>	<b>70 392</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		31 526			
Udekket tap		16 370	17 259		



**BALANSE**

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		126	126
Kortsiktige fordringer	10	53 426	9 845
Driftskonto i OBOS-banken		3 849	59 087
Sparekonto i OBOS-banken		134	130
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>57 535</b>	<b>69 188</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 535</b>	<b>69 188</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	31 526
Udekket tap		-16 370	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-16 370</b>	<b>31 526</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		56 716	27 817
Annen kortsiktig gjeld	11	17 190	9 845
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>73 906</b>	<b>37 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 535</b>	<b>69 188</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 18.3.2015,  
STYRET FOR TORSHOVGATA 8 SAMEIE

HERMANN MÖHRING /s/

KJELL KRISTOFFERSEN /s/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

**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.

**ANTALL ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Diverse	20 904
Felleskostnader	545 120
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>566 024</b>

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

Salg av nøkler	250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>250</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4.798,-

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 165
Drift/vedlikehold VVS	-1 438
Drift/vedlikehold elektro	-6 881
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-67 484</b>

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-95 448
Renovasjonsavgift	-78 940
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-174 389</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 060
Vaktmestertjenester	-50 004
Renhold ved firmaer	-28 875
Snørydding/gressklipping	-16 929
Porto	-57
Bank- og kortgebyr	-1 388
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-99 313</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	317
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>321</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-412
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-412</b>

**NOTE: 10****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Næring, avregning egenkapitalen 2013	9 845
Næring, avregning egenkapitalen 2014	10 189
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	33 392
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>53 426</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.



**NOTE: 11**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning egenkapital boligseksjonen 2014	-10 189
Gjeld til s 5419	-7 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-17 190</b>

**NOTE: 12**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved å øke felleskostnadene med 17 % fra 01.01.2015.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

**Hermann Möhring, Torshovgata 8 C, Oslo**

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

**Kjell, Kristoffersen, Solveien 107 B, Oslo**

I valgkomiteen for Torshovgata 8 Sameie:

Hermann Möhring



## Orientering om sameiets drift

### Renhold

Sameiet har avtale med Renhold Service om renhold av fellesarealene.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57231424. 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 på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

I følge 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 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## VEDTEKTER

### FOR

### SAMEIET TORSHOVGATA 8

#### §1

#### NAVN OG FORMÅL

Torshovgata 8 består av 1 sameieseksjon bolig og 1 forretningsseksjon.

Seksjon 1 forretningsseksjon	148/1593
Seksjon 2 sameieseksjonsbolig	1445/1593

Sameiet har til formål å ivareta sameierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 225, bnr 295 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

#### §2

#### ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten. Sameierens bruksrett omfatter enhver nødvendig og hensiktsmessig utnyttelse av seksjonen. Den andre sameier frafaller å fremme innsigelser mot utnyttelse innenfor gjeldende eller nytt reguleringsformål. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

#### §3

#### FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.

Retts kopi  
Seksjon 1  
Seksjon 2  
bekreftes  
Seksjon 1  
Seksjon 2  
Seksjon 1  
Seksjon 2  
Seksjon 1  
Seksjon 2



Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene.

#### §4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten inn til seksjonens stoppekraner for vanntilførsel og forgreningspunkt for avløp, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

#### §5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Sameiermøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

#### §6 STYRET

Sameiermøtet skal utgjøre styre, jfr. eierseksjonslovens § 38, 6. ledd. Sameierne utpeker en representant hver som skal representere sameieren i sameiermøte og styre.

#### §7 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

#### §8 OM STYREMØTET

Det skal avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Retts kopl  
elektrisk bekreftes  
Marius Indahl  
Eiendomsmedfører



Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede når dette er varslet som angitt i disse vedtekters § 9, 2. ledd i innkalling på forhånd. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte.

Retts kopi  
avskrift bekreftes

### § 9 SAMEIERMØTET

*Stein Marius Indahl*  
Stein Marius Indahl  
Statsaut eiendomsmegler  
MNEF/FIABCI

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

### § 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### § 11 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:



ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

## § 12 OM SAMEIERMØTET

Stein Marius Indahl  
Statsaut eiendomsmegler  
MNEF/FIABCI

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 13 REVISJON OG REGNSKAP



Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

#### § 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

#### § 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### § 16 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Oslo, 2001

\_\_\_\_\_

for seksjon 1

\_\_\_\_\_

for seksjon 2

Rett kopi bekräftes  
avskrift  
Utskrift  
Stein Marius Indahl  
Statsaut eiendomsmegler  
MNEF/FIABCI