



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 438 183
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN II SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 038 706	2 658 234
Sum inntekter		3 038 706	2 658 234
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 575	19 575
Annen driftskostnad		2 800 934	2 690 909
Sum kostnader		2 934 609	2 824 584
Driftsresultat		104 097	-166 349
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 514	936
Sum finansinntekter		2 514	936
Annen finanskostnad		3 002	3 000
Sum finanskostnader		3 002	3 000
Netto finans		-488	-2 064
Ordinært resultat før skattekostnad		103 609	-168 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		103 609	-168 413
Årsresultat		103 609	-168 413
Totalresultat		103 609	-168 413
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 609	-168 413
Sum overføringer og disponeringer		103 609	-168 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		234 907	254 482
Sum varige driftsmidler		234 907	254 482
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		234 907	254 482
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		20 205	90 107
Sum fordringer		20 205	90 107
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		701 601	465 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		701 601	465 949
Sum omløpsmidler		721 807	556 056
SUM EIENDELER		956 714	810 538

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		735 636	632 027
Sum opptjent egenkapital		735 636	632 027
Sum egenkapital		735 636	632 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 444	2 446
Annen kortsiktig gjeld		129 633	176 065
Sum kortsiktig gjeld		221 077	178 511
Sum gjeld		221 077	178 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		956 714	810 538



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 466758

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 438 183
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN II SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 913 438 183
TORSHOVDALEN II SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 038 706	2 658 234
Sum inntekter		3 038 706	2 658 234
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 575	19 575
Annen driftskostnad		2 800 934	2 690 909
Sum kostnader		2 934 609	2 824 584
Driftsresultat		104 097	-166 349
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 514	936
Sum finansinntekter		2 514	936
Annen finanskostnad		3 002	3 000
Sum finanskostnader		3 002	3 000
Netto finans		-488	-2 064
Ordinært resultat før skattekostnad		103 609	-168 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		103 609	-168 413
Årsresultat		103 609	-168 413
Totalresultat		103 609	-168 413
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 609	-168 413
Sum overføringer og disponeringer		103 609	-168 413



Organisasjonsnr: 913 438 183
TORSHOVDALEN II SAMEIE

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		234 907	254 482
Sum varige driftsmidler		234 907	254 482

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		234 907	254 482
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		20 205	90 107
Sum fordringer		20 205	90 107

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		701 601	465 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		701 601	465 949

Sum omløpsmidler		721 807	556 056
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		956 714	810 538
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	735 636	632 027
Sum opptjent egenkapital	735 636	632 027
Sum egenkapital	735 636	632 027
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	91 444	2 446
Annen kortsiktig gjeld	129 633	176 065
Sum kortsiktig gjeld	221 077	178 511
Sum gjeld	221 077	178 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	956 714	810 538



Organisasjonsnr: 913 438 183
TORSHOVDALEN II SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Torshovdalen II Sameie

23. mai 2023

Selskapsnummer: 7397





Velkommen til årsmøte i Torshovdalen II Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. mai 2023 kl. 18:00, Cafe Aasen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Individuell måling av fjernvarme
5. Vedtektsendring
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshovdalen II Sameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

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.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.



Styrets innstilling

Godtgjørelsen til styret foreslås uendret i forhold til tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000.

Sak 4

Individuell måling av fjernvarme

Forslag fremmet av:

Liv Hille

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For noen år siden ble det vedtatt på årsmøtet at det skulle innføres. Styret besluttet deretter at det ikke var hensiktsmessig bla på grunn av for høye kostnader, og for dårlig teknologi.

Forskning viser imidlertid at forbruket senkes med 10-15 %, og at dermed utgiftene raskt vil bli dekket. I tillegg så er det påvist at det ofte er 20% av boligene som står for 50% av forbruket. Vil bli mere rettferdig med måling pr husstand. Flere hundre borettslag i Oslo har innført det allerede, slik at teknologien bør være god nok.

Styrets innstilling

Årsmøtet i 2021 vedtok å gi styret fullmakt til å kreve inn kr 2.000,- per seksjon for etablering av individuell måling av fjernvarme. På bakgrunn av de innhentede tilbud valgte styret i 2022 foreløpig ikke å prioritere dette, idet kostnadene ved installering, drift og administrasjon ville bli forholdsvis høye, jf styrets årsberetning godkjent på årsmøtet 2022.

Det er fortsatt styrets anbefaling at tiltaket ikke bør prioriteres.

Fjernvarme belastes i dag seksjonseierne ut fra eierbrøken. Full rettferdighet vil man ikke oppnå fordi det ikke er mulig med individuell måling av den fjernvarmen som går med til oppvarming av ventilasjonsluft i vinterhalvåret. De som bor høyt opp i byggene vil uansett få mer varme i rommene fordi varme stiger opp. Det oppstår erfaringsvis lett spørsmål både om riktigheten av målinger og fordelingsregnskap.

Det er tvilsomt om det vil bli noen større økonomisk besparelse for sameiet ved et slikt tiltak. Det vil påløpe kostnader ved installering av utstyr som må fornyes etter 10 år. Det vil påløpe merkbare kostnader ved drift av utstyret, både til firmaet som samler inn måledata og til regnskapsfører som må føre regnskap mellom seksjonseierne og



sameiet. I de fleste sameier / borettslag foretas en årlig avregning av målt forbruk mot innbetalt forskudd på forventet kostnad. Ved større variasjoner i energiprisene vil dette vanskeliggjøre å opprettholde en jevn likviditet i sameiet med fare for underbalanse og nødvendig låneopptak. Det er mulig med hyppigere avregning, f.eks. månedlig, men det er et kostnadsspørsmål. Endelig står sameiet overfor flere vedlikeholdsoppgaver som må prioriteres.

Forslag til vedtak 1

Tidligere vedtak om innføring av individuell måling av fjernvarme, blir gjennomført i løpet av 2023.

Forslag til vedtak 2

Individuell måling av fjernvarme gis ikke prioritet.

Sak 5

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter har ikke vært ajourført tidligere. Det er nå nødvendig med enkelte endringer for at vedtektene skal være i samsvar med gjeldende eierseksjonslov.

Styrets innstilling

Se vedlagte notat om endringer av vedtektene og vedlagte vedtekter med foreslåtte endringer markert med rødt.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i samsvar med styrets forslag.

Vedlegg

2. Endring av vedtektene i Torshovdalen II sameie.pdf
3. Endrede vedtekter T 2.pdf



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Peter Blom og styremedlem Per Øyvind Voie er på valg. De stiller til gjenvalg.

Innstilling

Styret ser det som ønskelig å beholde den nåværende sammensetning. Flere i styret har bare virket i ett år og det er ønskelig med kontinuitet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Peter Blom

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Øyvind Voie

Sak 7

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet mangler en valgkomite. Styret ønsker derfor valgt en valgkomite som kan tre i funksjon fra neste år av med tanke på sammensetningen av fremtidige styrever.

Forslag til vedtak

Til valgkomite velges: Leder Kari-Anne Rauken og medlem Erlend Kobro.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Peter Andreas Blom	Hans Nielsen Hauges Gt 39A
Styremedlem	Jone Hartvik Martinsen	Hans Nielsen Hauges Gt 39A
Styremedlem	Kris Nelvik	Hans Nielsen Hauges Gt 39A
Styremedlem	Jon Gerhard Reichelt	Hans Nielsen Hauges Gt 39E
Styremedlem	Per Øyvind Voie	Hans Nielsen Hauges Gt 39E

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Torshovdalen II Sameie

Sameiet består av 58 seksjoner.

Torshovdalen II Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913438183, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

79 124

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

Torshovdalen II Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret hadde i 2022 fem medlemmer, ingen varamedlemmer. Styret har foruten syv formelle møter i 2022 hatt kontakt om løpende saker, samt kontakt med styret i Torshovdalen I sameie om saker av felles interesse.

Fdv / hms:

Styret har i løpet av året videreført sameiets FDV dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) og HMS rutiner (Helse, miljø og sikkerhet). Herunder er servicerutinene på sameiets anlegg og tekniske installasjoner med tilhørende serviceavtaler gjennomgått og fulgt opp med utbedringsarbeider. Spesielt gjelder dette utbedringer etter HMS kontroll av el-anlegg og arbeider for å sikre at det sentrale datastyringsanlegget fungerer.

Vedlikehold:

Styret har inngått kontrakt for maling av trefasadene i lavblokken, 39 E, i 2023. Fasaden er noe mindre slitt i høyblokken, 39 A, så maling av denne utsettes foreløpig.

I 2022 har det med unntak av noen mindre arbeider bare vært vanlig kontroll og vedlikehold av heisene. Sameiet har hatt problemer med vibrasjoner og støy fra heisen i 39 A siden den var ny. Det har vært reklamert flere ganger. I følge heisleverandøren skal dette ikke ha noe å si for driftssikkerheten og at det er innenfor det akseptable. Styret har likevel henvendt seg på ny til heisleverandør. Heisleverandøren arbeider fortsatt med feilsøking for å få endelig avklart om heismotoren må skiftes eller om vibrasjonene kan løses på annen måte. Styret har rettet en rekke henvendelser til heisleverandøren om dette og vurderer videre skritt for å få en avklaring.

Det vil bli nødvendig med utskifting av deler til heisene, herunder løpehjul. Det vil etter hvert også bli nødvendig å skifte dørøpphengene i heisene i etasjene. Styret har foreløpig ikke funnet det nødvendig å skifte ut dørøpphengene, siden det ikke har vært noen tilfelle av heisstans i 2022 relatert til dette.

Service på brannslukkingsapparatene er gjennomført i mars 2023. Styret tar sikte på at røykvarslerne i leilighetene skal byttes ut i 2024 etter samme ordning som for brannslukkingsapparatene. Det arbeides videre for etablering av en bedre oversikt over brannvarslingsanlegget (O-plan).

Utskifting av lampene i oppgangene til 39 A og 39 E er gjennomført i 2022. Utskiftingen har vært vellykket. Sameiets felles strømforbruk har vist en klar nedgang siden utskiftingen til led.

Lekkasje av vann fra et balkongutstikk på taket i 39 A ble reparert i 2021 uten at det ble helt tett. I 2022 har vi på ny reparert tekkingen på balkongutstikket. Stedet for lekkasjen ble lokalisert og er utbedret. Takutstikket har siden vært tett og det synes ikke nødvendig å etablere egne beslag. Hovedtakene er kontrollert og tette.

Ventilasjonsanlegget mistet oppvarmingen av tilluft høsten 22. Dette ble ordnet ved at programvaren ble byttet ut.

De utvendige trepanelene i inngangspartiene er i samarbeid med T 1 pusset og lakkert. I samarbeid med T1 er det også anlagt en ekstra fartshump rett før innkjøringen til plassen mellom T 1 og T 2.



Gulvvarmeanlegget har etter de rutinemessige servicearbeidene på den felles del av anlegget fungert tilfredsstillende. Det har vært en mindre lekkasje i sprinklerrommet som er reparert.

Serviceavtalene med vaktmestertjenesten Rene Bygårder AS er videreført i 2022. Vi har en egen avtale om årlig gjødsling, lusing og kontroll av sluk på sameiets sedumtak (beplantede tak) + 2 ganger pr sesong hekktrimming, lusing, mv. av sameiets fellesområde. I tillegg betaler sameiet sin andel av utgifter til stell av fellesområder tilhørende T I. Avtalen om vedlikehold og kontroll av sprinkleranlegget i samarbeid med T 1 er videreført.

Det har i 2022 vært arrangert en dugnad for oppryddning og vask i den felles del av bodarealet i 39 E. Samtidig ble det leid inn og satt opp en container for at sameierne kunne kaste gjenstander. Containeren ble full. En rekke gjenstander i fellesarealet ble i tillegg foreløpig satt til side av styret for om nødvendig å fjernes før sommeren. Styret minner om at det i hht vedtektene og behovet for fremkommelighet / brannsikring ikke skal etterlates gjenstander i felles bodareale og oppganger.

Økonomi:

Sameiet har ikke lån, men vurderer løpende om nødvendig vedlikehold kan tas over ordinær husleie, eller må finansieres på annen måte.

Sameiets økonomi var ved inngangen til 2022 god, men ble naturlig nok blitt påvirket av de sterkt økede energiprisene. Innføringen av strømstøtte har avhjulpet situasjonen en god del. I likhet med en rekke andre boligsameier, er det likevel blitt nødvendig å øke husleien også i 2023. Dette pga prisstigningen og behovet for å møte ekstra vedlikeholdskostnader. Bygningsmassen blir snart 10 år gammel, planlagt vedlikehold må gjennomføres og en del ekstra vedlikehold må påregnes.

Blant de mer kostnadskrevende vedlikeholdstiltak kan nevnes bytte av backup batterier til brannheis (UPS). Dette ble gjennomført i mars 2023. I løpet av 2023 vil det bli utgifter til maling av fasaden i 39 E og vedlikehold av heisene. Det vil etter hvert også bli nødvendig å male fasaden i 39 A. Det må påregnes at lysarmaturer i bodene og utelampene må byttes til led. Dette fordi tradisjonelle lysstoffrør og sparepærer ikke vil bli tillatt produsert i EU / EØS fra høsten 2023. I tillegg påregnes på sikt bli behov for bl.a. rens av ventilasjonsanlegg, ekstra vedlikehold på pumper i varmeanlegget, m.v. Endelig må det tas høyde for at andre ukjente vedlikeholdsbehov kan oppstå.

Styret vurderer løpende hvorvidt aktuelle avtaler bør fornyes med tanke på å redusere kostnader. Styret har redusert sameiets utgifter til Internett / TV ved å gå over til Obos Open Net. Felleskostnadene ble i denne forbindelse redusert tilsvarende. Ordningen innebærer at Internett leveres og dekkes av sameiet som en felles ordning, mens hver enkelt seksjonseier selv ordner og bestiller strømming / abonnement på TV programmer.

Sosialt:

T I og T II samarbeider i velferdskomiteen som er reetablert etter koronaen. Det har i 2022 vært arrangert sommerfest og avholdt en felles sammenkomst i forbindelse med tenning av julegranen. Det er fra før etablert en ordning med vannslange, tilkobling og nøkkel for vask av sykler som skal være i sykkelboden i 37 A.

Annet:

Styret minner om at heisdører og andre dører med automatisk dørpumpe ikke må sperres. Se nærmere Vibbo om hvordan man går frem ved flytting el.l. Utgiftene ved innbrudd / hærverk har



økt litt i 2022 pga innbrudd i bodareale og noe hærverk på heisene. T I vurderer løpende omfanget på de felles vektertjenestene.

Styret anbefaler beboerne å gå gjennom nyheter og annen informasjon som oppdateres på vår side hos OBOS, Vibbo.no. Vibbo kan også lastes ned som en app. Via Vibbo sendes det ut e-poster fra styret og beboerne kan sende meldinger til styret. Vi minner også om facebook-siden «Torshovdalen – vi som bor her» som administreres sammen med T 1.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak Energi/ fyring og drift og vedlikehold.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 500 729.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 380 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovdalen II Sameie.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Torshovdalen li Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torshovdalen li Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnøkkel: AUQYQ-W0FJB-YXGQ3-J6GSP-AEX0J-BPSUV



TORSHOVDALEN II SAMEIE
ORG.NR. 913 438 183, KUNDENR. 7397

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 980 671	2 656 908	3 022 000	3 109 000
Andre inntekter	3	58 035	1 326	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 038 706	2 658 234	3 022 000	3 109 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-19 575	-19 575	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 894	-9 608	-9 200	-9 200
Forretningsførerhonorar		-111 085	-107 953	-112 860	-117 000
Konsulenthonorar	7	-1 246	-7 815	-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-578 492	-436 185	-315 000	-380 000
Forsikringer		-106 936	-100 547	-105 000	-116 000
Kommunale avgifter	9	-210 406	-200 023	-242 135	-270 000
Kostnader sameie		-499 206	-545 384	-500 000	-500 000
Energi/fyring	10	-882 173	-862 132	-520 000	-870 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 281	-276 318	-290 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-162 213	-144 944	-266 500	-188 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 934 609	-2 824 584	-2 494 795	-2 699 800
DRIFTSRESULTAT		104 097	-166 349	527 205	409 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 514	936	0	0
Finanskostnader	13	-3 002	-3 000	-2 500	-2 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-488	-2 064	-2 500	-2 500
ÅRSRESULTAT		103 609	-168 413	524 705	406 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-168 413		
Til opptjent egenkapital		103 609	0		



10

Torshovdalen II Sameie

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	234 907	254 482
SUM ANLEGGSMIDLER		234 907	254 482
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		413	70
Forskuddsbetalte kostnader		18 994	90 037
Andre kortsiktige fordringer	15	798	0
Driftskonto OBOS-banken		599 815	215 356
Sparekonto OBOS-banken		101 786	250 593
SUM OMLØPSMIDLER		721 806	556 056
SUM EIENDELER		956 713	810 538
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		735 636	632 027
SUM EGENKAPITAL		735 636	632 027
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 890	27 599
Leverandørgjeld		91 444	2 446
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	120 743	148 466
SUM KORTSIKTIG GJELD		221 077	178 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		956 713	810 538
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Styret i Torshovdalen II Sameie

Peter Andreas Blom

Jone Hartvik Martinsen

Kris Nelvik

Jon Gerhard Reichelt

Per Øyvind Voie

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 846 900
Energi	777 146
TV/bredbånd	245 499
Felleskostnader næring	111 126
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 980 671

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Tilskudd OBOS	58 000
SUM ANDRE INNETEKTER	58 035

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 894.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 246
SUM KONSULENTHONORAR	-1 246

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Assemblin AS-Bytte av lamper	-250 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-250 000
Drift/vedlikehold bygninger	-54 435
Drift/vedlikehold VVS	-16 215
Drift/vedlikehold elektro	-61 515
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 454
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 733
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 716
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-83 174
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-578 492

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-210 406
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-210 406

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-132 741
Fjernvarme	-749 432
SUM ENERGI / FYRING	-882 173

NOTE: 11

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-7 411
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 624
Diverse leiekostnader/leasing	-4 422
Lyspærer og sikringer	-517
Renhold ved firmaer	-118 545
Andre fremmede tjenester	-5 558
Trykksaker	-771
Andre kontorkostnader	-169
Bank- og kortgebyr	-3 120
Velferdskostnader	-875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-162 213

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	736
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 073
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	705
SUM FINANSINTEKTER	2 514

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 002
SUM FINANSKOSTNADER	-3 002

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2015	391 507
Avskrevet tidligere	-137 025
Avskrevet i år	-19 575
	234 907
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	234 907

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-19 575****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning 2021-Torshovdalen sameie 1	798
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	798

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**



14

Torshovdalen II Sameie

Påløpte kostnader	-120 743
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-120 743



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6626870. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Endring av vedtektene i Torshovdalen II sameie

Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) kom i en ny versjon som trådte i kraft 01.01.2018.

Den nye versjonen viderefører de fleste bestemmelser fra tidligere, men det er også enkelte nye bestemmelser.

Av den nye Eierseksjonslovens § 67 siste ledd følger det at avtaler og bestemmelser herunder vedtektsbestemmelser i eierseksjonssameier som er i strid med den nye utgaven av Eierseksjonsloven opphørte å gjelde senest 01.01.2019.

Som en følge av dette er det to bestemmelser i vedtekter for Torshovdalen 2 som avviker fra bestemmelsene i Eierseksjonsloven, og som derfor ikke lenger er gyldige.

Dette gjelder vedtektenes pkt 3. der panterettens størrelse er begrenset oppad til folketrygdens grunnbeløp. Etter 01.01.2019 er denne begrensningen i Eierseksjonslovens §31 (1) øket til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Videre er det i Sameiets vedtekter 10.2 angitt at sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Etter 01.01.2019 er kravet i Eierseksjonslovens § 41 at ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av juni måned.

Videre åpner nå eierseksjonsloven 43 tredje ledd for bruk av elektronisk kommunikasjon. Dette foreslås nå nærmere presisert i vedtektenes bestemmelse om innkalling til årsmøtet.

Endelig er det foretatt en redaksjonell endring i vedtektene der betegnelsen «sameiermøte» er byttet ut med «årsmøte» for å få samme terminologi som i eierseksjonsloven.

Styret foreslår at vedtektene endres i samsvar med ovenstående.



VEDTEKTER FOR TORSHOVDALEN II SAMEIE

Fastsatt i forbindelse med seksjoneringen i medhold av eierseksjonsloven, med foreslåtte endringer til årsmøtet 2023

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet, Torshovdalen II sameie, (heretter "Sameiet") omfatter eiendommen gnr 79 bnr 124, i Hans Nielsen Hauges gate 39 i Oslo kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Eiendommen er et kombinasjonssameie med boligseksjoner – og en næringsseksjon på 58 seksjoner, fordelt i følgende:

- 57 boligseksjoner, heretter benevnt "bolig" eller "boligseksjonene"
- 1 næringsseksjon, herunder barnehage, heretter benevnt "barnehagen" eller "barnehageseksjonen"

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes bruksareal BRA, dvs. arealet innenfor bruksenhetens omsluttende yttervegger eksklusive balkonger og tilleggsareal.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

4. FAKTISK RÅDERETT

4.1

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Barnehagen kan drive slik virksomhet som naturlig hører til driften av barnehagen, også om dette medfører noe støy i barnehagens åpningstid. Virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlig rettslige bestemmelser.

4.2

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til innvendig fellesareal, fasader i bygningene som kun benyttes av boligseksjonene. Næringsseksjonene har ikke adgang til disse arealene.

4.3

Barnehageseksjonen har eksklusiv bruksrett til areal som markert med gult i vedlagte Bilag, Bilag 1.



4.4

Øvrige fellesarealer benyttes av sameierne i fellesskap med mindre annet følger av pkt. 5 eller av vedtektene for øvrig.

5. RETTIGHETER

5.1

Boligseksjonene har sammen med boligseksjonene i Torshovdalen I Sameie (gnr 79 bnr 104) eksklusiv bruksrett til utomhusarealet på gnr 79 bnr 104 mellom Hus A og Hus B og mellom Hus B og Hus C, som markert med gult i vedlagte skisse, Bilag 2. Kostnader til drift og vedlikehold av bruksretten fordeles forholdsmessig mellom bruksrettshaverne.

5.2

Sameiets eiendom har bruksrett til biloppstillingsplasser i garasjekjeller i Torshovdalen I Sameie. Rettigheten ivaretas gjennom at enkelte av Sameiets seksjonseiere har eierskap i parkeringsseksjonen i Torshovdalen I Sameie.

5.3

Sameiet har tinglyst bruksrett til kjørbare atkomst over Torshovdalen I Sameie (gnr 79 bnr 104) som angitt med gult i vedlagte kartskisse, Bilag 3. Sameiet plikter å betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av atkomstveien i henhold til Bilag 4. Disse kostnadene utgjør en del av felleskostnadene. Torshovdalen I Sameie (gnr 79 bnr 104) har bruksrett til kjørbare atkomst og avfallsanlegg som vist i grønn farge i vedlagte skisse, Bilag 5, over Sameiets eiendom.

5.4

Allmennheten har tinglyst rett til fri ferdsel i fellesområde og gangpassasjen, som angitt i vedlagte kart, bilag 6.

6. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Det kan fastsettes separate husordensregler for boligseksjoner og barnehageseksjonen. Boligseksjonene kan ikke fastsette husordensregler som går ut over bruken av barnehageseksjonen på en urimelig måte.

7. FELLESKOSTNADER OG – INNTEKTER

7.1 Fellesutgiftene fordeles slik:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon skal fordeles mellom sameierne i henhold til bestemmelsene nedenfor. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av areal som enkelte seksjonseiere er gitt bruksrett til, jf. Pkt. 4.2 dekkes av rettighetshaver fullt ut som angitt i pkt. 7.1.1.

7.1.1 Kostnader som skal dekkes av boligseksjonene

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til fellesarealer som nevnt i pkt. 4.2, og dekker kostnadene med disse arealene fordelt etter innbyrdes sameierbrøk.



Boligseksjonene har også eksklusiv bruksrett til fellesareal på gnr 79 bnr 104 som nevnt i pkt. 5.1 sammen med boligseksjonene i Torshovdalen I Sameie. Boligseksjonene dekker sin forholdsmessige andel av kostnadene til dette arealet fordelt etter innbyrdes sameierbrøk.

Bygg med tekniske anlegg, bygningsmessige konstruksjoner og fasader som kun betjener boligseksjonene, dekkes av boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

7.1.2 Kostnader som skal dekkes av seksjonene i fellesskap

- A) Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer med unntak av slike utgifter som er nevnt i pkt A, B, C og D, fordeles i utgangspunktet på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken.
- B) Sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av atkomstveien over gnr 79 bnr 104 jfr. Pkt. 5.3, som angitt i gult i vedlagte skisse, BILAG 3, dekkes av barnehageseksjonen og boligseksjonene med en halvpart på hver.
- C) Kostnader forbundet med administrasjon som for eksempel styrehonorar, forretningsførsel og revisjon fordeles med en lik andel på hver enkelt seksjon.
- D) Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd fordeles med lik andel per tilknyttet seksjon.

7.2

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres Sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

7.3

Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes vedlikeholdsfond.

7.4

Styret eller forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene og beslutninger i årsmøtet.

Den enkelte sameier betaler et å kontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader innen sameiet. Å kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameiet skal drifte og vedlikeholde alle fellesarealer, med unntak av de fellesarealene som de enkelte seksjonseierne har ansvar for, jf. Pkt. 4.2. Sameiets styre skal under enhver omstendighet kontrollere at vedlikehold av alle fellesarealer blir holdt på et forsvarlig nivå.

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.



Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persiener, screens, utvendige lamper og parabolantenner samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller årsmøtet der eierseksjonsloven krever beslutning av årsmøte, har avgitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Ved profilering, plikter barnehageseksjonen å følge skilt-planen for bygget.

9. STYRET

Styret består av tre til fem medlemmer med varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør i to år. På første årsmøte velges to styremedlemmer for ett år og ett til tre styremedlemmer for to år. Deretter velges styremedlemmene for to år ad gangen.

Styret skal forestå den daglige forvaltning, drift og vedlikehold av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

Forretningsfører er engasjert av Utbygger, og Sameiet trer inn i den løpende forretningsføreravtalen. Styret kan ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsette instruks, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i Sameiet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap kan i saker som gjelder felles anliggender, forplikte Sameiet ved sine underskrifter. Styret kan gi prokura.

10. ÅRSMØTE

10.1 Årsmøte

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

10.2 Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel/innkalling og andre meddelelser kan



sendes seksjonseierne elektronisk på oppgitt epostadresse med mindre seksjonseier har reservert seg og istedet meddelt styret den postadresse som ønskes benyttet. Til seksjonseiere som ikke har oppgitt epostadresse benyttes postadresse. Det påligger den enkelte seksjonseier å passe på at sameiet til enhver tid er underrettet om den (epost/post) adresse som skal benyttes.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.3 Møterett og møteplikt

Alle sameiere har rett til å møte i årsmøtet. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører, hvis forretningsfører er ansatt, har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

10.4 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- A) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonene gir én stemme,
- B) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærståendes ansvar.

Ordinært Årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning
2. Sameiets regnskap
3. Valg av styre
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering.

10.5 Årsmøtets beslutningsmyndighet

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

- vedtektsendringer



- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
- samtykke til reseksjonering etter eierseksjonslovens § 12, annet ledd, annet punktum,
 - tiltak som har sammenheng med sameiernes 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 % av de årlige fellesutgifter.

Vedtaket som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv krever tilslutning fra samtlige sameiere, jf. eierseksjonsloven § 30.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

10.6 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter, ordensregler fastsatt av årsmøtet samt tinglyste forpliktelser som påhviler eiendommen.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonen, og sameier plikter å gi melding til forretningsfører.

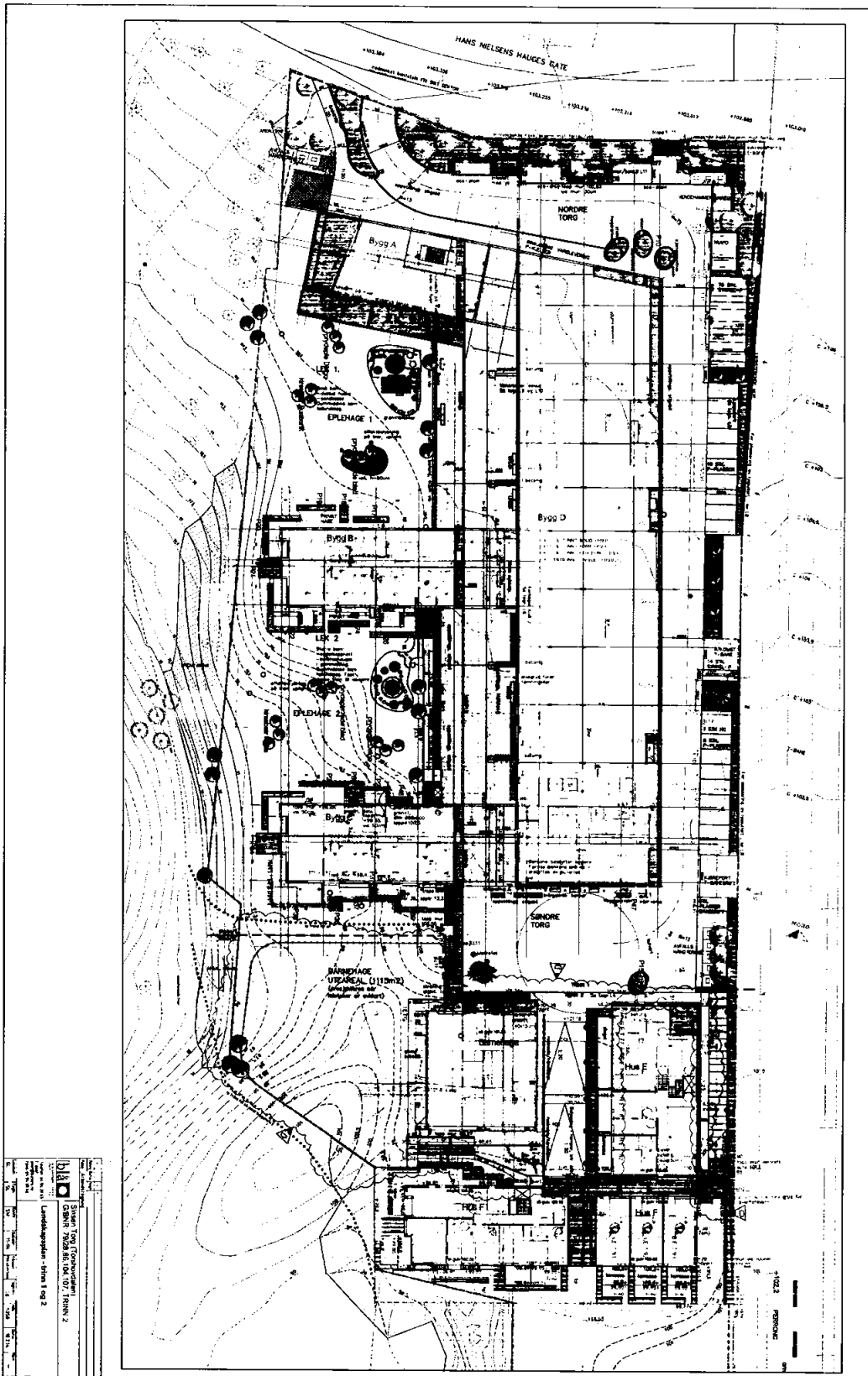
12. BILAG

- | | |
|----------|--|
| BILAG 1: | Kartskisse over bruksrett for barnehageseksjonen |
| BILAG 2: | Kartskisse over boligens utomhusareal mellom Hus A og Hus B og mellom Hus B og Hus C |
| BILAG 3: | Kartskisse over atkomstvei |
| BILAG 4: | Vedtekter for veilaget vedr atkomstvei |
| BILAG 5: | Skisse over Sameiet Torshovdalen I sin bruksrett til atkomstvei og avfallsanlegg |
| BILAG 6: | Skisse over allmennhetens rett til fri ferdsel over Sameiets tomt |

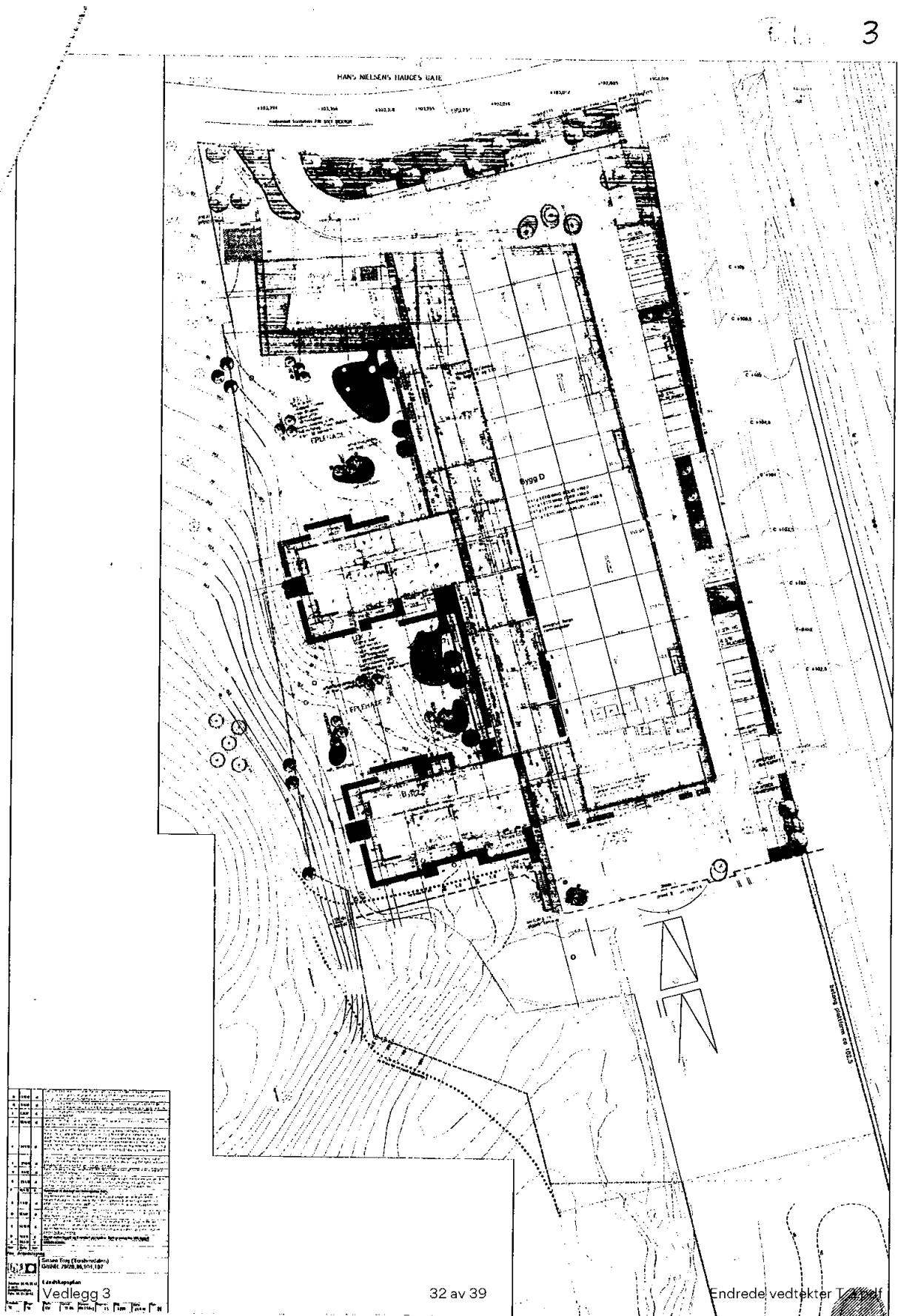




Bilag 1









Bilag 4

VEDTEKTER FOR TORSHOVDALEN VEILAG

i medhold av Lov om vegar av 21. juni 1963 nr.23

§ 1 Navn og Formål

Veilagets navn er Torshovdalen Veilag (heretter Veilaget).

Veilaget skal stå for den daglige driften av den felles atkomstveien for de to eiendommene, gnr 79 bnr 104 og 124 i Oslo kommune. Veien fremgår av vedlagte skisse, Bilag 1. Veilaget skal sørge for at veien er i forsvarlig og brukelig stand, herunder vedlikehold, brøyting og nødvendig utbedring av veien.

§2 Medlemskap

Eiendommene gnr. 79 bnr. 124 og gnr. 79 bnr. 104 er medlemmer av Veilaget. Medlemskapet følger eiendommene og kan ikke skilles fra disse.

§ 3 Ordinært årsmøte

Årsmøtet er Veilagets øverste organ.

Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av april måned. Styret sender innkalling til årsmøte senest to uker før møtedato. Bare medlemmer har møte og stemmerett på årsmøtet. Medlemmene kan være representert ved styret i sitt respektive eierseksjonssameie.

Ordinært årsmøtet skal hvert år behandle følgende saker:

- Styrets beretning
- Veilagets regnskap
- Valg av styre og styreleder
- Fastsette medlemskontingent

§ 4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller når mer enn 1/3 av medlemmene, krever det. Ved ekstraordinært årsmøte gjelder reglene om ordinært årsmøte tilsvarende så langt de passer.

§ 5 Avstemming

For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer årsmøtet beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte. Hvert medlem har én stemme. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. Vedtektene kan endres ved 2/3 flertall av de fremmøtte.

§ 6 Styret

Styret og styrets leder velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets medlemmer blir valgt for to år av gangen. Styret skal ha to til tre medlemmer.

§ 7 Styrets oppgaver

Styret skal forestå den daglige forvaltning, drift og vedlikehold av veien i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan delegere sine oppgaver til forretningsfører for gnr 79 bnr 104.



§ 8 Veiavgift

Hvert medlem betaler veiavgift i form av en kontingent. Kontingentens størrelse fastsettes på årsmøte på bakgrunn av påløpte og fremtidige utgifter som Veilaget har hatt eller vil ha til forvaltning og drift av veien. Kontingenten er like stor for hvert av de to medlemmene. Medlemmene dekker kontingenten fra sine eiere som en del av fellesutgiftene.

§ 9 Ansvar for skader på veien

Medlemmer og andre som bruker veien og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra årsmøtet eller styret, er personlig ansvarlig for skader de måtte påføre veien. Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid eller innen en frist som er gitt av styret, kan styret sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

§ 10 Forholdet til veiloven

Veiloven av 21. juni 1963 nr. 23 supplerer og utfyller disse vedtektene. Ved eventuell motstrid går veiloven foran vedtektene.

Bilag 1: Skisse av atkomstveien



ADKOMST FOR ALLMENNHETEN

TEGNFORKLARING

PEL § 29 REGULERINGSFORVAL

1. BYGGEOMRÅDER

Bolig, kontor, forretning, allmenntilleg formål (barnehage/ undervisning), beredning

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER

Gang - / sykkelvei
Annet sporveianlegg

4. FRILSOMRÅDER

Park

7. FELLESONRÅDER

Felles avkjørsel, parkering, gangareal, torg

STREKSYMBOLENE M.M.

Planens begrensning

Formålsgrense

Eiendomsgrænse

Eksisterende bygg som inngår i planen

Byggegrense

Grense mellom ulike høyder

Begrensning parkeringsanlegg under tørteng

Sti

Avkjørsel

Bygning som forutsettes revet

Reguleringslinje/- formål som oppheves



SINSEN TORG

HANS HELGEBUS HAUDES GATE 37-39, pnr. 79, bnr. 28, 95 104 107

Prosjekt: Saksnummer: 2022/00111
Saksbehandler: S. H. / S. H.
Plan-ID: 2022/00111-01
Planens gyldighetstid: 10 år (med mindre annet er opplyst)
Planens status: Planlagt

Oslo kommune

Vable gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 25 49 10 00

Plan- og bygningsetaten

6



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

Selskapsnummer: 7397 **Selskapsnavn:** Torshovdalen II Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.