



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 02.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 089 684	6 048 442
Sum inntekter		6 089 684	6 048 442
Kostnader			
Lønnskostnad		422 170	297 270
Annen driftskostnad		5 670 149	5 789 557
Sum kostnader		6 092 319	6 086 827
Driftsresultat		-2 635	-38 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 146	2 337
Sum finansinntekter		1 146	2 337
Annen finanskostnad		106 677	108 902
Sum finanskostnader		106 677	108 902
Netto finans		-105 531	-106 565
Ordinært resultat før skattekostnad		-108 166	-144 950
Ordinært resultat etter skattekostnad		-108 166	-144 950
Årsresultat		-108 166	-144 950
Totalresultat		-108 166	-144 950
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-108 166	-144 950
Sum overføringer og disponeringer		-108 166	-144 950



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		13 891	-3 756
Andre fordringer		433 962	233 220
Sum fordringer		447 853	229 464
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 062 430	1 031 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 062 430	1 031 703
Sum omløpsmidler		1 510 282	1 261 167
SUM EIENDELER		2 554 300	2 305 185

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 685 096	1 576 930
Sum opptjent egenkapital		-1 685 096	-1 576 930
Sum egenkapital		-1 685 096	-1 576 930
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 550 856	2 714 292
Sum annen langsiktig gjeld		3 550 856	2 714 292
Sum langsiktig gjeld		3 550 856	2 714 292
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		701	512
Leverandørgjeld		614 999	267 045
Annen kortsiktig gjeld		72 840	900 266
Sum kortsiktig gjeld		688 540	1 167 823
Sum gjeld		4 239 396	3 882 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 554 300	2 305 185



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 785052

Enheten

Organisasjonsnummer: 811 954 802
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN I SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 089 684	6 048 442
Sum inntekter		6 089 684	6 048 442
Kostnader			
Lønnskostnad		422 170	297 270
Annen driftskostnad		5 670 149	5 789 557
Sum kostnader		6 092 319	6 086 827
Driftsresultat		-2 635	-38 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 146	2 337
Sum finansinntekter		1 146	2 337
Annen finanskostnad		106 677	108 902
Sum finanskostnader		106 677	108 902
Netto finans		-105 531	-106 565
Ordinært resultat før skattekostnad		-108 166	-144 950
Ordinært resultat etter skattekostnad		-108 166	-144 950
Årsresultat		-108 166	-144 950
Totalresultat		-108 166	-144 950
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-108 166	-144 950
Sum overføringer og disponeringer		-108 166	-144 950



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		13 891	-3 756
Andre fordringer		433 962	233 220
Sum fordringer		447 853	229 464
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 062 430	1 031 703
Sum omløpsmidler		1 510 282	1 261 167
SUM EIENDELER		2 554 300	2 305 185
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 685 096	1 576 930
Sum opptjent egenkapital	-1 685 096	-1 576 930
Sum egenkapital	-1 685 096	-1 576 930
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 550 856	2 714 292
Sum annen langsiktig gjeld	3 550 856	2 714 292
Sum langsiktig gjeld	3 550 856	2 714 292
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	701	512
Leverandørgjeld	614 999	267 045
Annen kortsiktig gjeld	72 840	900 266
Sum kortsiktig gjeld	688 540	1 167 823
Sum gjeld	4 239 396	3 882 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 554 300	2 305 185



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

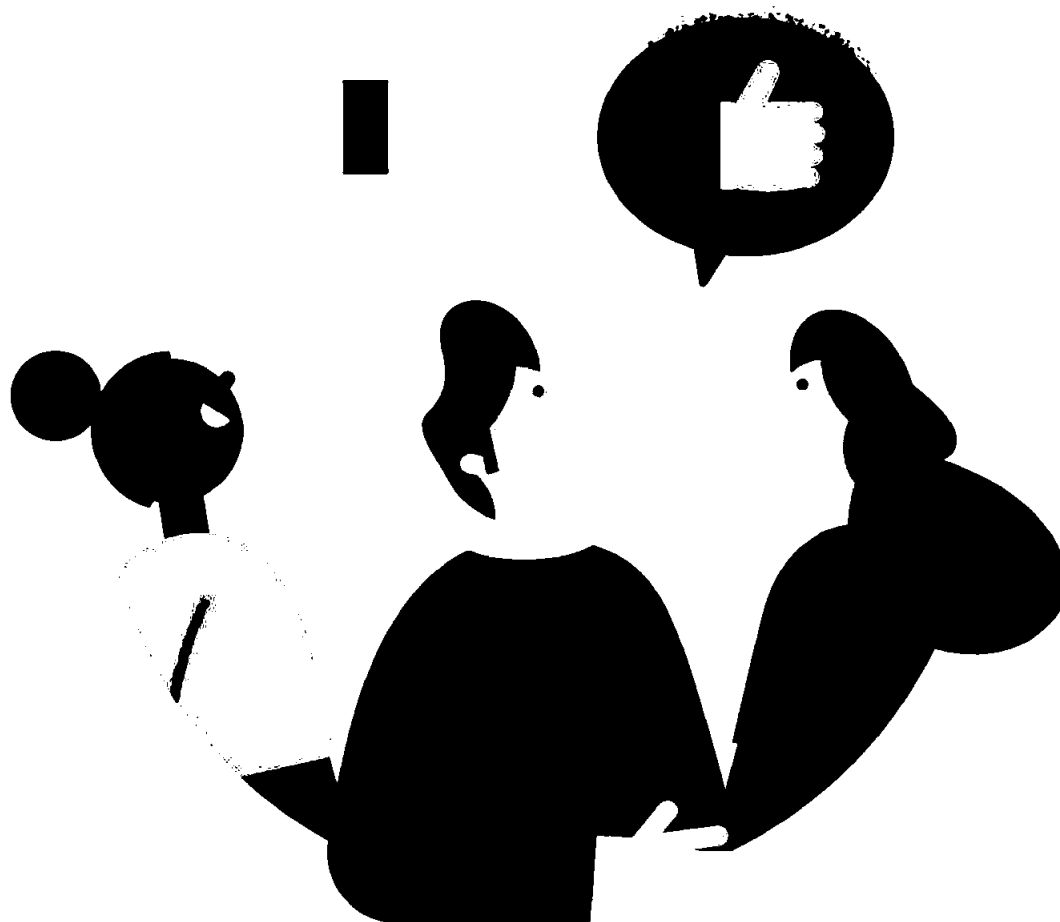
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

7277 Torshovdalen 1 Sameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Torshovdalen 1 Sameie

Velkommen til årsmøte tirsdag 31.mai kl.18.30 på Cafe Åsen – Auditoriet, Hans Nielsen Haugesgate 44.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshovdalen 1 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Torshovdalen 1 Sameie avholdes
tirsdag 31.mai kl.18.30 på Cafe Åsen - Auditoriet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedlikeholdsplan
- B) Individuell nedbetaling av gjeld
- C) Innkreving av ekstra betaling i 2022 for å dekke fremtidig vedlikehold
- D) Forbud mot ballspill
- E) Endring på uteområdet townhouse

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 6.mai 2022
Styret i Torshovdalen 1 Sameie

Bente Søgaard Jakob Sigurdur Aardalsbakke Jan Bengtson Jan Egil Kirkebø Maria
Morken Lines Katrine M Woll

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Sjøgaard	Hans Nielsen Hauges gt 37B
Styremedlem	Jakob Sigurdur Aardalsbakke	Hans Nielsen Hauges gt 37B
Styremedlem	Jan Bengtson	Hans Nielsen Hauges gt 37A
Styremedlem	Jan Egil Kirkebø	Hans Nielsen Hauges gt 37F
Styremedlem	Maria Morken Lines	Hans Nielsen Hauges gt 37F
Styremedlem	Katrine M Woll	Hans Nielsen Hauges gt 37F
Varamedlem	Else Helset Antvort	Hans Nielsen Hauges gt 37A
Varamedlem	Johan Christian W Hjort	Hans Nielsen Hauges gt 37F

Styrets medlemmer har bestått av 3 menn og 3 kvinner.

Valgkomite

Anne Westad og Kristin B. Jakobsen

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.

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.

BESKYTTET

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 16 styremøter. I tillegg har det vært jevnlig kontakt mellom styremedlemmene på telefon og e-post. Det er i perioden også vært et tett samarbeid og god dialog med T2.

Informasjon og dialog med beboerne

Styret har holdt sameierne informert om saker i sameiet gjennom informasjon på Vibbo. Vi har forsøkt å svare raskt på alle henvendelser fra dere som bor her når det er sendt spørsmål til styret på Vibbo. Siden opprettelsen av Vibbo har det blitt brukt mye kapasitet på å utarbeide og legge ut informasjon, så de fleste spørsmål skal det også finnes svar på under temaside på Vibbo. Dette er den primære kanalen for informasjon og kontakt mellom beboerne og styret, og styret oppfordrer derfor alle til å bruke Vibbo aktivt for å holde seg oppdatert på nyheter og aktiviteter.

Den 15.03.22 avholdt styret et beboermøte for å gi informasjon og svare på spørsmål knyttet til økonomi og vedlikehold framover. I forkant ble det utarbeidet et informasjonsskriv som ble delt på Vibbo.

Økonomi og vedlikeholdsplan

Sameiets likviditet var svak da styret overtok i juni. Da varmeregnskapet kom i august uten at styret var blitt varslet om dette, og regnskapet viste at sameiet skyldte sameierne en halv million, hadde vi ikke midler til både å utbetale dette og betale løpende utgifter. Den akutte utfordringen ble løst ved å ta opp et lån på 1 mill.

Styret startet umiddelbart med å gjennomgå sameiets økonomi, samt å finne systemer for å ha bedre kontroll. Det ble blant annet åpnet en egen konto for varmeregnskapet for å holde dette adskilt fra sameiets øvrige driftsmidler.

Styret så seg nødt til å øke fellesutgiftene fra og med november. Samtidig reduserte vi innbetalingen til varmeregnskapet. Dette siste ble gjort med utgangspunkt i tidligere års resultater der de aller fleste gjennom året betalte inn mer enn det faktiske forbruket, og en gjennomgang av forbruk første halvår 2021.

Det var varslet økte priser på energi, men få hadde sett for seg at økningen skulle bli i den størrelsesorden som vi nå vet. Ved årsskiftet så vi at det var behov for å en betraktelig økning, noe som ble gjennomført fra og med mars 2022. Når prisene på energi normaliserer seg, vil styret justere ned innbetalingene fra sameierne.

Prisene for strøm til lading av bil i garasjen har også blitt justert flere ganger i løpet av året. Her følger vi med fra måned til måned, og regulerer både opp og ned ut fra faktiske kostnader slik at det i løpet av året skal gå i balanse.

Samtidig med gjennomgang av økonomi, startet styret et arbeid med å kartlegge vedlikeholdsbehov og kostnader for dette. Styret har utarbeidet en oversikt over vedlikeholdsoppgaver de kommende årene inklusive kostnader. I tillegg har OBOS Prosjekt på oppdrag fra styret utarbeidet en overordnet vedlikeholdsplan. Disse dokumentene er gjort tilgjengelig for sameierne på Vibbo. Planene legges fram for årsmøtet.

Skader og forsikring

I 2019/2020 var det flere tilfeller av vannlekkasje fra tak i sameiet. Skadene ble utbedret etter skaderapport utarbeidet av en takstmann. I oktober 2021 oppsto nok en vannlekkasje fra ett av de samme stedene som var blitt utbedret året før. Det har vært et tidkrevende arbeid å få avdekket årsak. Det har også vært en vanskelig prosess i forhold til sameiets forsikringsselskap. Forsikringen har kun dekket følgeskader og ikke årsak. Sameiet må dekke utbedring av tak. Vi mener å ha funnet årsakene til problemet og vil ta kontakt med



utbygger i forbindelse med utbedringene, da det er ting som tyder på at det kan ha vært en feil fra bygget var nytt. Uavhengig av hvem som utbedrer skadene vil det bli utbedret så raskt som mulig.

Høsten 2021 innhentet vi tilbud fra forsikringsselskaper. Det ble besluttet å inngå ny avtale med Gjensidige. Avtalen er gjeldende fra april 2022. Pågående saker innmeldt før skifte av selskap blir ivaretatt av Tryg Forsikring.

Gartnertjenester

Kontraktperioden med gartner gikk ut høsten 2021. Vi har valgt å inngå ny kontrakt for gartnertjenestene med Rene Bygårder der vi allerede har avtale om vaktmestertjenester og vask av fellesarealer. Både praktisk og økonomisk er det en fordel å samle flere tjenester hos samme leverandør.

Grønt-gruppa

I tillegg til gartner har sameiet i perioden hatt en egen grøntgruppe. I 2021 har grønt-gruppa gjennomført ekstra vanning og rydding i blomsterkasser, innkjøpt litt hageutstyr, plantet stauder samt festet klatreplanter fra plantekassene. Vaktmester har festet streng på veggen over kanten for kassene på towhouse, men beboerne her må hjelpe litt til slik at villvinen får kommet seg inn under strengen når den vokser seg til.

10-12 hageglade beboere deltok på plante- /rydde- dugnad og plantet blomsterløk vi fikk i gave av beboer. Det ble samtidig omplantet litt i kassene ved townhouse der det var blitt for tettvokst gjennom sesongen. Takk til alle som har bidratt.

Våren 2022 er det planlagt å

- Sjekke alle kassene og vurdere om vi skal sette ned sesongblomster mellom de staudene som har klart seg.
- Legge bark i kasser og i bed langs H.H.N-gate.

Lekeplass

Det ble utført lekeplasskontroll i mai 2020. Rapporten fra kontrollen ble fulgt opp høsten 2021. Nødvendige tiltak var flytting av babyhuske, fastmontering av benker og mindre tiltak på lekeapparater.

Heiser

Det har vært to nevneverdige hendelser med heisene i begynnelsen av 2022, hvor heisvakterne i både G- og F-oppgangen måtte byttes uten forvarsel. I begge tilfellene medførte det heisstans på rundt to uker. Styret har vært i dialog med heisleverandør Orona hvor deres rutiner for vedlikehold har blitt gjennomgått. Alle heisene vil bli gjennomgått for å undersøke årsak for de problemer som har vært. Det planlegges også tiltak for å få redusert heisstans som oppstår på grunn av uriktig bruk ved at dører holdes åpne.

Dører og låser

Låssystemet bærer preg av slitasje på låssylinderne. Styret tok derfor initiativ til å be om et pristilbud på et elektronisk låssystem. Med et slikt system vil fremtidig vedlikehold reduseres, og det gir også kontroll på hvem som har nøkler til felles dører i sameiet. Dette tiltaket er oppført på vedlikeholdsplanen som er utarbeidet av styret. Gjennomføring vil ligge noe fram i tid.

I perioden har vi dessverre hatt innbrudd i sykkelrommet og døra ble ødelagt. Det er bestilt ny dør som er mer innbruddsikker en nåværende dør.

BESKYTTET

**Radonmåling**

Det ble utført radonmåling i et utvalg leiligheter på bakkeplan. Det påpekes at dette ikke utføres på grunn av mistanke om radon, men på generell anbefaling. Radonmålere samles inn og sendes inn for analyse våren 2022.

Garasje og gjesteparkering

Styret inngikk høsten 2021 avtale med parkeringsselskapet om elektronisk registrering av gjesteparkering. Dette gjør at beboerne lett kan registrere sine besøkende på nett. Det ble da også innført et nytt alternativ om korte parkeringer på inntil 6 timer.

På årsmøtet i parkerinssameiet ble det vedtatt utskifting av lysstoffrørene i garasjen. Dette ble gjennomført i april. Kostnadene fordeles på eierne av p-plassene.

Styret har i perioden hatt en tvistesak med en enkeltbeboer knyttet til bruk av p-plassen og lading. Både beboer og styret har hatt advokatbistand og det er nå inngått forlik.

Sosiale tiltak

I 2021 markerte vi Halloween og Julegranstenning sammen med T2.

Det ble montert en egen stikkontakt til juletreet som sikret lys i de mørke timene på døgnet, og det ble hengt opp belysning i trærne mellom A og B.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 6 089 684.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av strømforbruk til EI-bil.

Alle inntekter er spesifisert under note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -6 092 319.

Drift og vedlikehold ble ikke så høyt som det var tatt høyde for mens energikostnadene ble doblet.

Resultat

Årets resultat framkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -108 166 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) påvirker ikke årsresultatet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 821 742.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er planlagt en rekke vedlikeholdsoppgaver i 2022 og de kommende årene. Det vises til utarbeidet vedlikeholdsplan og styrets vurdering av økonomisk dekning av tiltakene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører ble det budsjettert med sum tilsvarende kjente kostnader pr oktober 2021, men vi ser i ettertid at kostnadene mest sannsynlig vil bli høyere enn først antatt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 48 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovdalen 1 Sameie.

Lån

Torshovdalen 1 Sameie har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall, 232 resterende terminer og en flytende rente på 3,85%.

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

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 2022.

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torshovdalen I Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 00UJANLNPSM-1GP1V-OCW53-8UXAE-XWWEK



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 789 990	5 879 859	6 312 000	6 723 000
Andre inntekter	3	299 694	168 583	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 089 684	6 048 442	6 312 000	6 714 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 170	-27 270	-38 070	-52 000
Styrehonorar	5	-370 000	-270 000	-370 000	-370 000
Revisjonshonorar	6	-15 321	-17 611	-15 500	-15 500
Forretningsførerhonorar		-248 895	-242 000	-250 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-134 748	-56 376	-160 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-1 776 179	-2 042 537	-2 138 000	-1 858 000
Forsikringer		-361 489	-341 541	-352 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-1 153 688	-1 062 903	-1 076 500	-1 083 000
Energi/fyring		-768 923	-386 381	-400 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-383 965	-619 916	-400 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-826 941	-1 020 291	-887 500	-878 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 092 319	-6 086 827	-6 087 570	-6 117 000
DRIFTSRESULTAT		-2 635	-38 385	224 430	597 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 146	2 337	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-106 677	-108 902	-91 000	-126 194
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-105 531	-106 565	-76 000	-111 194
ÅRSRESULTAT		-108 166	-144 950	148 430	485 806
Overføringer:					
Udekket tap		-108 166	-144 950		

BESKYTTET



13

Torshovdalen 1 Sameie

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 044 018	1 044 018
SUM ANLEGGSMIDLER		1 044 018	1 044 018
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 613	29 371
Kundefordringer		13 891	-3 756
Forskuddsbetalte kostnader		38 597	36 140
Andre kortsiktige fordringer	14	-798	167 709
Energiavregning	18	387 549	0
Driftskonto OBOS-banken		542 123	529 891
Driftskonto OBOS-banken II		196 197	0
Sparekonto OBOS-banken		324 110	501 812
SUM OMLØPSMIDLER		1 510 282	1 261 167
SUM EIENDELER		2 554 300	2 305 185
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15, 16	-1 685 096	-1 576 930
SUM EGENKAPITAL		-1 685 096	-1 576 930
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 550 856	2 714 292
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 550 856	2 714 292
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 840	72 910
Leverandørgjeld		614 999	267 045
Påløpte renter		701	512
Energiavregning	18	0	626 198
Annen kortsiktig gjeld		0	201 157
SUM KORTSIKTIG GJELD		688 540	1 167 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 554 300	2 305 185
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Oslo, 06.05.2022
Styret i Torshovdalen I Sameie

Bente Søgaard/s/

Jakob Sigurdur Aardalsbakke/s/

Jan Bengtson/s/

Jan Egil Kirkebø/s/

Maria Morken Lines/s/

Katrine M Woll/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKSkonto

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

BESKYTTET

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 490 723
Parkering	536 088
Felleskost. næring	387 528
Internett	328 320
TV	72 960
MC-plass	13 800
Diverse	1 587
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 831 006

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-27 216
MC-plass	-13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 789 990

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil Strøm	231 661
Regnskapskorrigeringer	57
Nettinnbetalinger	2 595
Nøkler	8 430
Refusjon Charge 365 (El-bil)	56 836
Utleie	116
SUM ANDRE INNTEKTER	299 694

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-52 170
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 170

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 2020/2021, og er på kr 370 000.

I tillegg har styret fått dekket beveretning for kr 2 572, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 321.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 813
OPAK AS	-40 970
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-58 591
Oslo Byggkontroll	-9 375
SUM KONSULENTHONORAR	-134 748

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-257 783
Drift/vedlikehold VVS	-68 689
Drift/vedlikehold elektro	-115 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-263 999
Drift/vedlikehold heisanlegg	-293 301
Drift/vedlikehold brannsikring	-254 129
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-242 114
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-111 848
Kostnader leiligheter, lokaler	-28 035
Annet vedlikehold	-148 799
Egenandel forsikring	12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 776 179

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-705 162
Renovasjonsavgift	-448 526
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 153 688

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 228
Driftsmateriell	-27 939
Lyspærer og sikringer	-25 558
Vaktmestertjenester	-203 811
Vakthold	-120 246
Renhold ved firmaer	-374 304
Andre fremmede tjenester	-30 673
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 291
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 572
Andre kontorkostnader	-3 444
Porto	-2 506
Bank- og kortgebyr	-5 786
Velferdskostnader	-4 969
Konstaterte tap	-616
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-826 941

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	648
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	490
Andre renteinntekter	8
SUM FINANSINNTEKTER	1 146

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 372
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 307
Renter på leverandørgjeld	-998
SUM FINANSKOSTNADER	-106 677

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

Parkeringsplasser avskriver ikke

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning 2021, Torshovdalen II Sameie	-406 605
Faktura viderefaktureres i 2022	405 807
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-798

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.

BESKYTTET

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

	31.12.2020	Årsresultat	31.12.2021
Opptjent egenkapital i 2013 og 2014	1 077 299	0	1 077 299
Egenkapital bolig f.o.m 2015	-1 863 310	-78 052	-1 941 363
Egenkapital næring f.o.m 2015	-223 261	15 273	-207 988
Egenkapital garasjer f.o.m 2015	-567 657	-45 386	-613 044
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP	-1 576 930	-108 166	-1 685 096

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021

-3 592 517

Nedbetalt i år

41 661

-3 550 856

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2019

-2 943 673

Nedbetalt tidligere

229 381

Nedbetalt i år

2 714 292

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 550 856

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-1 303 234

SUM INNETEKTER

-1 303 234

KOSTNADER

Fjernvarme

1 690 783

SUM KOSTNADER

1 690 783

SUM ENERGIAVREGNING

387 549

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

BESKYTTET



4. Innkomne forslag

A.Vedlikeholdsplan Torshovdalen1 2022 – 2025

Forslagsstiller: Styret

Styret har kartlagt nåværende og framtidig kortsiktig vedlikeholdsarbeid i sameiet. Et utførlig dokument er publisert på Vibbo samt gjennomgått på beboermøte 15.mars 2022. Etter innspill og tilbakemeldinger fra sameierne har styret satt opp følgende forslag til prioriteringer og framdrift. Det tas forbehold om styrets kapasitet og uforutsette hendelser som må prioriteres foran det planlagte.

1. Utbedring av tak

De to siste års problemer med tak og lekkasjer må løses. Det er ikke avklart hvilket omfang denne utbedringen vil ha eller hvem som må bære kostnadene for dette. Dette er en prioritert oppgave, og utbedringene må gjennomføres i inneværende år. Hvis sameiet må bære alle kostnadene alene, vil dette antakelig være i en slik størrelsesorden at andre vedlikeholdsoppgaver må nedprioriteres og gjennomføres på et senere tidspunkt enn planlagt, med mindre sameiet henter inn ekstra kapital utover det som ligger i årets budsjett.

2. Heiser

At sameiets heiser fungerer, er viktig både i forhold til sikkerhet og ikke minst for beboerne i hverdagen. Styret anser derfor heisene som et prioritert område. Styret har allerede igangsatt deler av arbeidet. Resterende arbeid utføres senest innen utgangen av 2022. Samlet kostnad er beregnet til kr 300 000, som dekkes av budsjetterte vedlikeholdskostnader i inneværende år.

3. Overflatebehandling av trekledning ved inngangspartiene

Tiltaket er anbefalt i utarbeidet vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt. Styret har innhentet et pristilbud på kr 25 000, og vurderer at dette arbeidet på kan utføres innen høsten 2022 og dekkes av budsjetterte vedlikeholdskostnader i inneværende år.

4. Betongundersøkelse

Tiltaket er anbefalt i utarbeidet vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt med et prisestimat på kr 60 000. Tiltaket er på søylepunkter på balkonger der det er registrert rust, og er et problem som er blitt meldt inn fra enkelte beboere for noen år tilbake. Tiltaket foreslås gjennomført innen utgangen av 2022 og dekkes av budsjetterte vedlikeholdskostnader i inneværende år.

5. Vedlikehold/utskifting av brannslukningsapparater og røykvarslere

Styret foreslår at det innhentes anbud på vedlikehold/utskifting av brannslukningsapparater og røykvarslere 2. halvår 2022. Vedlikehold/utskifting gjennomføres 1.halvår 2023. Utgiftene foreslås dekket gjennom en engangsinnbetaling fra beboerne. Kostnadene pr leilighet anslås å ligge på mellom kr 1200 og 1700 pr leilighet, avhengig av tilbud vi får for å gjøre felles innkjøp, og om leiligheten skal ha 1 eller 2 røykvarslere.

6. Spyling av rørsystem

BESKYTTET



Spyling av rørsystemet anbefales gjennomført for å forhindre tette rør og vannskader i leilighetene. Innhentet prisestimat er kr 230 000. Arbeidet bør gjennomføres i løpet av 2023.

7. Rensing av ventilasjonsanlegg

Sintef anbefaler rensing av ventilasjonsanlegg etter 7-10 år. Innhentet prisestimat er kr 400 – 450 000. Arbeidet bør gjennomføres i løpet av 2023.

8. Utskifting Lysarmatur oppgangene

Sameiet igangsetter et arbeid med å søke ENØK-midler og innhenter anbud for utskifting av nåværende lamper til LED-lamper. Dette gjennomføres innen utgangen av 1. halvår 2023.

Arbeidet tas sikte på å starte i løpet av 2.halvår 2023 eller 1.halvår 2024, avhengig av ENØK-støtte og sameiets økonomi.

9. Utskifting av låssystem

Utskifting av låssystem fra manuelt til elektronisk vil gi et moderne og fleksibelt låssystem. Målt mot andre vedlikeholdsoppgaver anser ikke styret dette som en prioritert oppgave. Forarbeid og planlegging foreslås gjennomført 1.halvdel 2024. Gjennomføring 2.halvdel 2024 eller i 2025.

10. Utskifting av garasjeport

Driftssikkerheten på garasjeporten har det siste året vært rimelig god. Ved å opprettholde gjeldende serviceavtale kan porten forventes å fortsatt holde i flere år. Det foreslås at styret gjør en årlig vurdering av portens tilstand og legger kostnadene til utskifting inn i driftsbudsjettet for det året den skal skiftes, anslagsvis 2025/2026. Kostnad pr i dag med å skifte port er kr 75 000.

Forslag til vedtak:

Den framlagte vedlikeholdsplanen godkjennes.

Vedtakskrav: Alminnelig flertall.

B. Individuell nedbetaling av gjeld

Forslagsstiller: Styret

På beboermøtet 15.mars kom det et forslag om å innføre en individuell nedbetaling av sameiets gjeld. Årsaken til dette er at sameiets lån er tatt opp med en nedbetalingstid på 20 år, mens det lånet er brukt til har en kortere levetid enn nedbetalingstiden.

Sameiets lån er 3 500 000. Den enkelte sameiers andel av lånet framkommer på ligningsattest. Den finnes også på Vibbo under Meny + Min bolig.

Styret ser at det kan være av interesse for sameiere å betale ned sin andel av lånet til sameiet, og dermed få redusert de månedlige innbetalinger av fellesutgiftene tilsvarende sin andel av renter og avdrag.

For sameiets økonomi vil en slik ordning ikke ha noen betydning, da utgiftene til renter og avdrag avspeiles i fellesutgiftene. De som betaler inn hele eller deler av sin andel av lånet vil få redusert sine fellesutgifter tilsvarende andel av renter og avdrag. De som ikke betaler

ned sin andel av lånet, må fortsette å betale sine utgifter til renter og avdrag gjennom fellesutgiftene.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker mulighet for individuell nedbetaling av lån, og innfører denne ordningen hvis det lar seg gjøre.

Vedtakskrav: Alminnelig flertall.

C. Forbud mot ballspill på betongdekke på gårdsplassen og vegg mot townhouse.

Forslagsstiller: Steffen Sutorius, leilighet A604

I dag spiller unge og voksne fotball og basketball jevnlig på betongdekke på gårdsplassen og på veggene mot townhouse. Dette medfører at lamper på veggen har blitt ødelagt, og støyen når ballen treffer betongen er kraftig og sjenerende. Selv med balkongdøren lukket høres det godt.

Når det er risiko for ødeleggelse og støyen blir så kraftig, mener jeg det er naturlig at det legges ned et forbud mot ballspill på betongdekke på gårdsplassen og mot townhouse. Dette er også vanlig praksis i husordensreglene i andre sameier og borettslag at man ikke bedriver ballspill på gårdsplassen der det ikke er spesielt tilrettelagt for det.

Jeg vil understreke at annen generell lek på plassen bare er hyggelig, og en naturlig del av det å bo i et sameie. Vi er også så heldige at det både er basketballbaner, fotballbaner og andre aktivitetsmuligheter i umiddelbar nærhet til gårdsplassen vår. Disse plassene er bygd for nettopp denne type aktivitet – ikke gårdsplassen.

Personlig er jeg heller ikke tilhenger av for mange forbud. Men noen ganger er grenser også nødvendig for å hindre ødeleggelse og sikre trivsel.

Styrets vurdering:

Styrets innstilling er at vi primært ikke støtter et forbud, men vi er delt. Sekundært skal det etter styrets mening, om det innføres et forbud, kun gjelde ballspill mot vegg.

Vedtakskrav: Alminnelig flertall.

D. Innkreving av ekstra betaling i 2022 for å dekke fremtidig vedlikehold.

Forslagsstiller: Steffen Sutorius, leilighet A604

Styret har gått gjennom vedlikeholdsbehovet i sameiet, og presentert en vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsbehovet på kort og lengre sikt er også presentert i eget møte. Dette er bra, og gir også grunnlag for å gjennomføre gode finansielle tiltak. Dessverre er økonomien i sameiet dårlig grunnet manglende eller dårlig økonomistyring av tidligere styrer. Resultatet er at sameiet per i dag har en gjeld på cirka 3,5 millioner kroner uten at gjelden dekker investeringer av varig verdi. Gjelden har i stort bare dekket løpende kostnader samt maling av treverk på balkonger. Forbruket nedbetales i dag på 20 år selv om det ikke finnes varige verdier som forsvarer lånets nedbetalingstid.

Per i dag opplyser styret om at vi har cirka 500 000 kroner på en egen konto for vedlikehold. Styret opplyser også at beløpet stiger noe hver måned gitt dagens kostnadsnivå. Men netto oppspart beløp siden 2013 er likevel cirka minus 3 millioner kroner. Uten ekstra innbetalinger vil situasjonen forverre seg – selv på kort sikt:



- Det er varslet 7 renteøkninger
- Inflasjonen er på vei opp
- Det vil alltid komme vedlikeholdsbehov eller kostnadsposter man ikke kunne forutse – det er normalt og grunnen til at man trenger en buffer.

Jeg har tidligere foreslått at styret krever inn en ekstra husleie, men nå mener jeg det ikke er nok.

Jeg foreslår derfor at styret krever inn et ekstra beløp på cirka 5000 kroner på en leilighet av 70 kvadratmeters størrelse – relativt sett mindre og mer for mindre og større leiligheter. Hvis dette representerer en gjennomsnittsstørrelse, vil dette gi en ekstra buffer på cirka 800 000 kroner (gitt 158 leiligheter).

Da har man noe ekstra kapital til å dekke kommende vedlikeholdsbehov samtidig som man kan betale noe ekstra ned på sameiets lån. Det siste vil hindre eller bremse en husleieøkning når rentene øker. Ekstrainnbetalingen bør effektueres raskt og senest inneværende år. Fakturaen kan fordeles på to eller tre terminer for å fordele byrden over to eller tre måneder.

Opptak av gjeld må for all del ikke dekke løpende vedlikehold. Hvis vi sammen ikke innbetaler et ekstra beløp relativt raskt vil bare den finansielle byrden bli større i fremtiden. Styret bør heller gjennomføre en ekstra kapitalinnhenting også neste år, og vurdere en mindre husleieøkning. Opptak av lån vil øke husleien betydelig, medføre verdiforringing av leilighetene og videreføre uforsvarlig økonomistyring.

Styrets vurdering:

Styret har i år sammen med vedlikeholdsplan, lagt fram vurderinger knyttet til sameiets økonomi og sett på ulike måter å bedre sameiets økonomi på for å være bedre rustet til å møte vedlikeholdsutgifter de kommende årene. Sameierne har hatt anledning til å kommentere og komme med innspill til disse forslagene. Det er kommet få tilbakemeldinger på det som dreier seg om økonomi.

Slik styret vurderer situasjonen pr april 2022, vil det ikke være behov for å hente inn mer kapital enn det vi har lagt opp til gjennom gjeldende størrelse på fellesutgifter i inneværende år. Det må gjøres nye vurderinger av sameiets økonomi sett i forhold til vedlikeholdsutgifter og øvrige utgifter når budsjett for 2023 skal utarbeides.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å finne de beste løsningene for å drifte sameiet og øke inntektene ut fra en løpende helhetsvurdering av situasjon og vedlikeholdsbehov.

Vedtakskrav: Alminnelig flertall.

Endring på uteområdet townhouse

Forslagsstiller: Mie og Mads Maagerø Dalen, 37A - H0204

Vi har i flere år forsøkt plante i blomsterkassen ytterst mot veien utenfor vårt townhouse. Trærne som står innerst bak vindbeskytteren klarer seg, men veksten ellers på rekken gror

BESKYTTET

ikke til. Dette er et svært vindutsatt området og det er vanskelig å få til en pen fasade uten å gjøre noen tiltak.

Vi søker derfor om godkjenning for forlengelse av glassplaten som allerede er etablert og som ikke vil bryte med det som allerede er der eller med sameiets øvrige eksteriør.



Styrets vurdering:

Styret ser behovet for mer vindskjerming for å få planter til å gro i blomsterkassen. Det er allerede etablert skillevegger av frosted glass mellom leilighetene på townhouse-rekka mellom A og B. En forlengelse av glassplaten som allerede er etablert vil derfor ikke bryte med det som allerede er der.

Styrets forslag til vedtak:

Leilighet H0205 i 37 A får tillatelse til å oppføring av glassvegg ihht tegninger, fram til enden av blomsterkassa forutsatt at utførelsen er lik det som er fra før. Utgifter knyttet til oppføring og vedlikehold dekkes av sameier.

Vedtakskrav: Alminnelig flertall.

BESKYTTET



5. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Bente Søggaard 37 B - gjenvalg

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jakob Aardalsbakke 37 B - gjenvalg

Tommy Pedersen 37 G - ny

Steffen Sutorius 37 B - ny

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jan Egil Kirkebø Hans Nielsen Hauges gt 37F

Katrine M Woll Hans Nielsen Hauges gt 37F

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Kjell Antvort 37 A - ny

Håkon Løvold 37 G - ny

D. Som valgkomite for 1 år foreslås:

Kristin Jakobsen - gjenvalg

Nicole Warmbrodt - ny

Anne Westad - gjenvalg

BESKYTTET



7277 Torshovdalen 1 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET