



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 298 311
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TORSHOV TORG
Forretningsadresse: c/o 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 28.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 668 941	9 006 402
Sum inntekter		9 668 941	9 006 402
Kostnader			
Lønnskostnad		374 818	410 760
Annen driftskostnad		10 704 574	8 654 584
Sum kostnader		11 079 392	9 065 344
Driftsresultat		-1 410 451	-58 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 420	6 046
Sum finansinntekter		19 420	6 046
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 420	6 046
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 391 031	-52 896
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 391 031	-52 896
Årsresultat		-1 391 031	-52 896
Totalresultat		-1 391 031	-52 896
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 391 031	-52 896
Sum overføringer og disponeringer		-1 391 031	-52 896



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		372 434	261 502
Sum fordringer		372 434	261 502
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 600 175	4 159 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 600 175	4 159 683
Sum omløpsmidler		2 972 608	4 421 185
SUM EIENDELER		2 972 608	4 421 185

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 977 461	3 368 491
Sum opptjent egenkapital		1 977 461	3 368 491
Sum egenkapital		1 977 461	3 368 491
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		906 278	964 435
Annen kortsiktig gjeld		88 869	88 259
Sum kortsiktig gjeld		995 148	1 052 694
Sum gjeld		995 148	1 052 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 972 608	4 421 185



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499178

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 298 311
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TORSHOV TORG
Forretningsadresse: c/o 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 999 298 311
SAMEIET TORSHOV TORG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 668 941	9 006 402
Sum inntekter		9 668 941	9 006 402
Kostnader			
Lønnskostnad		374 818	410 760
Annen driftskostnad		10 704 574	8 654 584
Sum kostnader		11 079 392	9 065 344
Driftsresultat		-1 410 451	-58 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 420	6 046
Sum finansinntekter		19 420	6 046
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 420	6 046
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 391 031	-52 896
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 391 031	-52 896
Årsresultat		-1 391 031	-52 896
Totalresultat		-1 391 031	-52 896
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 391 031	-52 896
Sum overføringer og disponeringer		-1 391 031	-52 896



Organisasjonsnr: 999 298 311
SAMEIET TORSHOV TORG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		372 434	261 502
Sum fordringer		372 434	261 502
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 600 175	4 159 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 600 175	4 159 683
Sum omløpsmidler		2 972 608	4 421 185
SUM EIENDELER		2 972 608	4 421 185
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 977 461	3 368 491
Sum opptjent egenkapital		1 977 461	3 368 491



Sum egenkapital	1 977 461	3 368 491
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	906 278	964 435
Annen kortsiktig gjeld	88 869	88 259
Sum kortsiktig gjeld	995 148	1 052 694
Sum gjeld	995 148	1 052 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 972 608	4 421 185



Organisasjonsnr: 999 298 311
SAMEIET TORSHOV TORG

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 2023

Sameiet Torshov Torg

Digitalt årsmøte avholdes 17. april - 20. april 2023

Selskapsnummer: 7243





Velkommen til årsmøte i Sameiet Torshov Torg

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 17. april kl. 19:00 og lukker 20. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7243>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 17. april kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 17. april kl. 19:00 , Microsoft Teams.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Søknad til Årsmøtet 2023 om planting av tujahekk langs gangstien for leilighetene H0107 og H0108 i 22 B
6. Forbud mot blinkende julelys
7. Etablering av dørholdere for branndører i oppgang H
8. Fjerne/flytte askebeger ved inngangsparti
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,



Styret i Sameiet Torshov Torg



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jette Ås Harbo og Cato Haukeland er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke underskuddet ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2022 Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000 (totalt for sameiet og garasjeseksjonen).

Styrets innstilling

Godtgjørelsen av styret i Sameiet Torshov Torg ligger litt under gjennomsnittet av styrer, som er 1 820 kr pr. bolig p. år. i følge undersøkelse gjennomført av OBOS.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 375 000

Sak 5

Søknad til Årsmøtet 2023 om planting av tujahekk langs gangstien for leilighetene H0107 og H0108 i 22 B

Forslag fremmet av:

Erik Hagen, Line Benedikte Bråten og Steinar Osmundsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Leiligheter H0107 og H0108 i Sandakerveien 22 B søker om å plante tujahekk langs hele gangstien ved gressplenen utenfor deres leilighet. Se vedlagt dokument "Søknad tujahekk".

Styrets innstilling

Se vedlagt dokument (link under, eller lengre nede i innkallingen) for styrets vurdering og innstilling i saken.

Styrets innstilling er at søknad avslås.

Forslag til vedtak

Det tillates at seksjon 100 og 101 planter hekk langs fellesareal og eget areal slik vist i vedlagt tegning. Gjennomføring av tiltaket må utgjøres iht. føringer fra styret.



Vedlegg

2. Søknad tujahekk.pdf
3. Styrets vurdering og innstilling til sak om planting av tujahekk 22 B.pdf

Sak 6

Forbud mot blinkende julelys

Forslag fremmet av:

Martin Eie

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Noen få leiligheter har blinkende lys hengende på balkongen. Vi får dette i synsvinkelen når vi sitter i stua, noe som er irriterende.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er forstyrrende med lys hengende utendørs som blinker eller har skarp lys. Styrets vurdering er at det vil kunne bedre inntrykket av sameiet om lysbruken reguleres noe mer enn i dag. Vår vurdering er at advents-/julelys burde begrenses til vintermånedene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forbud mot blinkende julelys
- Mot Forbud mot blinkende julelys

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Lys hengende utendørs eller synlig for andre leiligheter skal ikke blinke eller virke forstyrrende. (Har også hørt om andre sameier som har innført lignende tiltak)
2. Utendørs lyslenker og tilsvarende tillates kun i tidsrommet mellom 1. november og frem til 28. februar. Det tillattes ikke bruk av blinkende eller sterke lys som kan virke forstyrrende på andre beboere.



Sak 7

Etablering av dørholdere for branndører i oppgang H

Forslag fremmet av:

Martin Eie

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Dørholdermagnetene i oppgang H har såvidt jeg vet aldri vært i drift og henger bare der til pynt. I stedet har vi en tung dør som er lei å møte med handleposer i hendene. Disse dørene har også blitt holdt oppe med treklosser o.l i perioder, noe som jeg forstår ikke er bra for brann sikkerheten.

Styrets innstilling

Dette har vært oppe til diskusjon flere ganger tidligere. For å presisere, så er det ikke slik at disse er ødelagt. Under bygging av vårt sameie trodde Bunde Bygg det var et krav å montere slike magneter på alle dører. Underveis i prosessen ble det avklart at dette ikke var et krav. De sluttet derfor å sette opp disse, og de som var satt opp ble ikke ferdigstilt.

For at disse skal fungere, så må disse kobles til brannalarmanlegget og til strøm. Vi vet ikke kostnadene knyttet til dette, men antar det ikke er ubetydelig. Styrets forslag vil være at vi først innhenter tilbud på å gjøre dette, før sameiet tar stilling til om det er verdt kostnaden.

Styrets vurdering er også at dersom dette skal gjøres, bør det gjøres i samtlige oppganger, slik at ikke fellesskapet dekket ferdigstilling for kun én oppgang.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av dørholdere for branndører i oppgang H
- Mot Etablering av dørholdere for branndører i oppgang H



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Fikse dørholdermagnetene eller etablere en alternativ løsning slik at dørene kan holdes oppe
2. Innhente tilbud på ferdigstilling av dørholdermagneter for samtlige oppganger. Deretter kan styret vurdere om kostnadene er såpass høye at saken bør fremmes til årsmøtet neste år for beslutning eller tas over driftsbudsjettet.

Sak 8

Fjerne/flytte askebeger ved inngangsparti

Forslag fremmet av:

Martin Eie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Askebegerne er stadig fulle av sneiper og annet søppel (jallfall ved inngang H), noe som trekker ned helhetsinntrykket. Det burde heller ikke være nødvendig å passere gjennom røyk på vei inn og ut. Jeg vet at dette har blitt foreslått tidligere, men prøver igjen.

Styrets innstilling

Styret er enig i askebegerer fulle av sneiper og annet søppel trekker ned helhetsinntrykket. Samtidig bemerker styret at det ligger lite sneiper og snus ellers i bakgården. Dette kan ha sammenheng med at det tross alt er god tilgang på steder å stumpe røyken. Styrets vurdering er at det er en fordel at sneipen kastes i askebegerer, fremfor at den kastes på bakken. Settes askebegerne for langt unna, er det etter styrets skjønn en økt sannsynlighet for at de ikke blir brukt.

Styret vil uavhengig av sakens votering, følge opp vaktmester for å sikre at disse tømmes hyppigere.

Forslag til vedtak

Askebeger fjernes eller flyttes til et mer egnet sted enn inngangspartiet som brukes av alle.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det er fra styrets side ønskelig med 4 personer i styret. Det er ikke kommet inn forslag til kandidater utenom Jette og Vegard som allerede sitter i styret, men er på valg i år. Derfor må vi slik den tekniske løsningen er, redusere til to verv.

Innstilling

Både Jette og Vegard har erfaring med styrearbeidet og vil bidra godt i rollen på vegne av sameiet.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem

 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jette Ås Harbo
Jeg har vært medlem av styret i Sameiet Torshov Torg siden første valg etter at jeg flyttet hit i 2020, og ønsker gjerne å fornye mitt styreverv for de kommende to årene.
- Vegard Myrseth Østrem



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cato Haukeland	Sandakerveien 22 G
Styremedlem	Vegard Myrseth Østrem	Sandakerveien 22 D
Styremedlem	Jette Ås Harbo	Sandakerveien 22 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via sameiettorshovtorg@gmail.com, eller via kontaktskjema på www.sameiettorshovtorg.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Generelle opplysninger om Sameiet Torshov Torg

Sameiet består av 217 seksjoner.

Sameiet Torshov Torg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999298311, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakerveien 22 B
Sandakerveien 22 C
Sandakerveien 22 D
Sandakerveien 22 E
Sandakerveien 22 F
Sandakerveien 22 G
Sandakerveien 22 H

Gårds- og bruksnummer: 225/241

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

Sameiet Torshov Torg 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

For å gi beboerne i sameiet innsikt i styrets arbeid, presenteres det her styrets generelle arbeidsoppgaver gjennom året, og deretter oppdatering på spesielt utvalgte saker det har vært jobbet med siden forrige årsmøte

Styrets arbeidsoppgaver (ikke uttømmende)

Økonomi:

- Utarbeide budsjett
- Kontroll av løpende regnskap
- Gjennomgå og godkjenne fakturaer til sameiet

Vedlikehold:

- Kartlegge og planlegge nødvendig vedlikehold av bygningsmassen (eks. maling)
- Ad-hoc vedlikehold og utbedringer av skader på bygningsmassen
- Utarbeide og forvalte vedlikeholdsplan

Forvaltning (inngå avtaler, følge opp leverandører på løpende saker gjennom året, reforhandling) av:

- Fjernvarme
- Ventilasjonsanlegg
- Heiser
- Strøm
- Internett/TV
- Dørautomatikk
- Adgangssystem
- Videoovervåking
- Brannalarmanlegg
- Vektertjeneste / bomiljøvakt
- Vaktmester
- Vasketjeneste
- Garasjeport
- Parkeringsheis og parkeringsflåte
- Bygningsforsikring
- Vann og avløp

Løpende oppgaver:

- Åpning og lukking av port til bakgård
- Oppdatering av navnelister ved oppgangsdører
- Utlevering av adgangsbrikker
- Nøkkelbestillinger
- Spørsmål fra beboere (informasjon om rutiner, bygningsmasse, leiligheten etc.)
- Dialog med næringsseksjonen
- Håndtere konflikter mellom beboere
- Håndtere brudd på husordensregler og vedtekter
- Utarbeide informasjon til beboere via brev, hjemmeside, vibbo, e-post, sms og oppslagstavle

Oppdaterte saker

19017 Vannproblemer i garasjen

Viser til sak fra tidligere årsrapporter.

Det er blitt asfaltert en opphøyning bak sluket ved inngangen til garasjeanlegget i håp om å stanse vannet på vei inn i garasjen i større grad enn tidligere. Det har ikke vært kraftig styrtregn etter denne ble installert, så vi er foreløpig ikke kjent med hvor god effekt denne har enda.



21003	Radiatorer (varme)	<p>Det er byttet elysator i år (vanlig vedlikehold) og det vil bli bestilt rensing av vannet i sommer 2023 som en del av vanlig vedlikehold. I den sammenheng vil det også bli vurdert om det bør installeres ytterligere rensmekanismer i anlegget.</p> <p>Les mer om radiatorer på hjemmesiden vår: www.sameiettorshovtorg.no/radiatorer-varme/</p>
21013	Byggforsikring	<p>Sameiet byttet i 2022 forsikring til Protector. Den nye forsikringen har gitt sameiet bedre dekning til en lavere kostnad.</p>
21004	Ombygging av parkeringsflåter (kun relevant for garasjeseksjonen)	<p>Viser til sak på forrige årsmøte.</p> <p>Parkeringsflåtene ble i 2022 bygget om for å bedre driftsstabiliteten og gjøre det mulig å legge opp infrastruktur for elbillading.</p>
21008	Vann på balkong	<p>Det er over tid blitt rapportert om vannansamling bak panel ved balkonger i 22 C, D og E. Det er nå gjennomført tiltak i en rekke leiligheter i 22 C, D og E for å hindre vann bak panel nedover i etasjene. Enkelte av leiligheten var det ikke mulig å få tilgang til, så styret oppfordrer beboere som opplever vann fra innsiden av balkongen (mot veggen, ikke ut mot rekkverket) til å ta kontakt med styret for videre undersøkelser.</p>
21015	Forbedret belysning i bakgården	<p>Det ble på årsmøtet i 2021 vedtatt å forbedre lysforholdene i bakgården (økt belysning). Styret har startet dette arbeidet og gjort befaring. Arbeidet ble på senhøsten 2021 midlertidig stanset på grunn av høye strøm- og fjernvarmekostnader. Dette arbeidet er fremdeles ikke ferdigstilt. Med et økonomisk underskudd i både 2021 og 2022 har styret ikke ønsket å påføre ekstra kostnader før vi har kontroll på eksisterende kostnader (energi, kommunale avgifter). Styret håper å ta opp igjen dette arbeidet sommeren 2023 og vil komme tilbake til sameiet dersom kostnadene vurderes om mer omfattende enn tidligere beregnet.</p>
21017	Vann inn i leilighet via tak i 22 H	<p>Styret har i over 3 år arbeidet med å kartlegge årsaken til vanninntrengning via tak i en leilighet i 22 H. Flere taktekkere, entreprenører og takstmenn har vært involvert, hvor taket i flere omganger ble utbedret, nedløpsrør ble filmet, kartlagt og utbedret. I 2022 ble det satt inn ventil i vegg i håp om å utbedre mulige kondensproblemer. Dette har tilsynelatende hatt noe effekt, men ett tilfelle av vannlekkasje har oppstått etter dette. Styret vil derfor varsle sameiet om at det vil muligens være behov for å ta opp deler av taket og legge på nytt, dersom ikke tiltak til nå har tilstrekkelig effekt. Dette vil</p>



være en betydelig kostnad for sameiet, og dekkes ikke av forsikringen slik vurderingen er pr. i dag.

Nye saker (kun utvalgte)

22001	Alarmering av det store bodområdet	<p>Sameiet har i 2022 fått oppgradert kameraene i det store bodområdet (K-etasje i 22 C, D og E). Disse er nå tilkoblet alarmsentral og aktivert mellom 00:00 – 05:00 hver dag. Dette er gjort som et tiltak for å få bukt med de gjentakende innbruddene i har hatt i bodområdet siden oppstart av sameiet.</p> <p>Vi ber derfor beboere om IKKE å benytte bodområdet på natten før etter kl 05:00. Når alarmen går, blir styret kontaktet og video blir undersøkt. Politi eller vakter blir deretter kalt ut. Av den grunn ber vi om at bodområdet kun i «krisesituasjoner» blir brukt på nattestid.</p>
22008	Skuring og boning av gulv	<p>I 2022 ble samtlige gulv i fellesområdene (opp ganger) behandlet. Flisene ble vasket og impregnert, mens øvrige ble skuret og bonet.</p>
22009	Frityrlukt fra Mr. Fish	<p>I en periode har det vært betydelig frityrlukt fra Mr. Fish for enkelte av beboerne som har leilighet i nærheten av inngangen til garasjen (hvor luftuttaket til Mr. Fish er). Styret har hatt god dialog med både Mr. Fish og Ragde Eiendom i saken. Reduserende tiltak er allerede gjennomført, men det krever en investering i ekstra luktfiltrering for å redusere problemet ytterligere. Dette har styret dialog med Ragde om og håper vil kunne løse seg i 2023.</p>
23001	Reforhandling av TV- og internettavtalen	<p>I starten på 2023 ble TV- og internettavtalen til sameiet reforhandlet. Over en lengre periode har prisene på avtalen økt, og styret lykkes til slutt med å oppnå tilsvarende pris vi fikk forhandlet i 2018. Den nye avtalen varer i 3 år.</p> <p>For mer informasjon henvises det til eget brev om saken.</p>
23002	Vedlikehold av terrassegulv	<p>I sommer vil det bli kontrollert og evt. gjennomført vedlikehold av terrassegulv i de øverste leilighetene. Leiligheter som har terrassegulv oppå takpapp vil måtte undersøkes for å sikre at taket under er sikret med tanke på vann. De aktuelle leiligheter vil bli kontakter i løpet av våren/sommeren, og må sikre tilgang til områdene for entreprenøren som skal utføre arbeidene.</p>



23003	Tilbud på ny port til bakgården (som kan låses)	Etter gjentatte saker om låsing av port til bakgården, har styret i 2023 valgt å innhente konkrete tilbud på bytte av porten og installering av porttelefon. Tilbudene ble på ca. 500.000,- Styret avventer saken til den evt. fremmes til årsmøtet, eller når nåværende port må utbedres.
-------	--	--



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 9 668 941.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 11 079 392.

Dette var høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak betydelig økte kostnader til strøm og fjernvarme på i 2022. Styret viser til tidligere orientering om energikostnader og økning av felleskostnader knyttet til dette datert 19.10.2022 og 14.09.2022.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 1 391 031 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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 1 977 460.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2023”.

Kommentarer til garasjeseksjonens inntekter og utgifter

Fra oppstarten av sameiet har garasjen vært en egen seksjon, men inkludert som en del av sameiet med tanke på drift og forvaltning. Dette ble anbefalt fra forretningsfører ved oppstarten.

Styret har i hele perioden ført oversikt over garasjeseksjonens inntekter (innkrevde felleskostnader) og utgifter (drift og forvaltning). Under årsmøtet i 2021 og 2022 ble det ytret ønske å å synliggjøre disse kostnadene mer i regnskapet.

Styret har i 2022 hatt dialog med forretningsfører i forhold til hvordan garasjeseksjonen best bør organiseres og hvordan regnskapet bør føres. Sameiet er blitt anbefalt å føre garasjen i et såkalt underregnskap. Derfor vil detaljer for garasjens inntekter og utgifter for 2022 fremkomme i note 10 i regnskapet.

Garasjen har de siste året gjort flere investeringer ved siden av løpende drift og forvaltning. Dette har vært etablering av infrastruktur for elbillading og ombygging av flåteanlegget. Garasje sameiet har enkelte år gått med overskudd og andre ord med underskudd (slik sameiet for øvrig har gjort). Dette for å fordele utover byrden av investeringer som tas i sameiet.

I og med at regnskapet for garasjen nå endres, ønsker styret å tydeliggjøre garasjeseksjonens resultat siden oppstarten av sameiet. Sette fremkommer i tabellene under. Den viser et underskudd for garasjen i 2022, i



tillegg til at det akkumulerte resultatet for 2022 er negativt. Styret vil i budsjettet for 2024 legge inn en økning i felleskostnadene for garasjeseksjonen for å dekke inn dette akkumulerte underskuddet. Kommentarer til kostnadene for garasjen i 2022 fremkommer i note 10 i regnskapet.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Felleskost pr. garasjeplass			185	185	185	185
Samlede inntekter	63 455	184 112	196 100	196 100	235 320	196 100
Kostnader	0	250 219	262 700	390 840	95 502	187 775
RESULTAT	63 455	-66 107	-66 600	-194 740	139 818	8 325
AKKUMULERT RESULTAT	63 455	-2 652	-69 252	-263 992	-124 174	-115 849

					Budsjett
	2019	2020	2021	2022	2023
Felleskost pr. garasjeplass	265	273	300	560	370
Samlede inntekter	283 550	376 740	414 100	841 141	510 600
Kostnader	263 192	515 025	123 934	1 177 167	490 000
RESULTAT	20 358	-138 285	290 166	-336 026	20 600
AKKUMULERT RESULTAT	-95 491	-233 776	56 390	-279 636	-259 036



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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%.

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 har sunket fra kr 442 127 i 2022 til kr 392 511 i 2023.

Lån

Sameiet Torshov Torg har ikke lån.

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 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 Sameiet Torshov Torg

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Torshov Torg.

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

Budsjetttallene 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: APFDW-K0VXC-SPEIG-C1F20-J880E-ATB73



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-14 14:50:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: APFDW-K0YXC-SPEIG-CTF20-B880E-ATB73

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

21 av 38

2022 Årsrapport.pdf



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 394 312	8 808 312	9 167 000	9 621 000
Garasjer	10	772 800	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil	10	68 341	21 896	35 000	45 000
Andre inntekter	3	433 488	176 194	220 000	350 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 668 941	9 006 402	9 422 000	10 016 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 318	-50 760	-51 465	-55 000
Styrehonorar	5	-328 500	-360 000	-365 000	-375 000
Revisjonshonorar	6	-20 165	-20 634	-20 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-295 654	-303 610	-313 000	-325 000
Konsulenthonorar	7	-3 107	-15 862	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-2 417 011	-1 457 530	-3 215 000	-1 840 000
Forsikringer		-442 127	-623 166	-440 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-1 272 470	-1 352 455	-1 317 300	-1 440 300
Garasjer	10	-1 177 166	0	0	0
Ladekostnader EL-bil		0	0	0	-45 000
Energi/fyring	11	-3 013 394	-2 979 572	-2 300 000	-3 230 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 053 640	-981 499	-1 000 000	-1 175 000
Andre driftskostnader	12	-1 009 840	-920 256	-888 500	-905 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 079 392	-9 065 344	-9 920 265	-9 818 800
DRIFTSRESULTAT		-1 410 451	-58 942	-498 265	197 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	19 420	6 046	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 420	6 046	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 391 031	-52 896	-498 265	197 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 391 031	-52 896		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 067	7 468
Forskuddsbetalte kostnader		300 487	254 034
Andre kortsiktige fordringer	14	62 880	0
Driftskonto OBOS-banken		754 770	1 566 174
Sparekonto OBOS-banken		1 845 404	2 593 509
SUM OMLØPSMIDLER		2 972 608	4 421 185
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 972 608	4 421 185
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 977 461	3 368 491
SUM EGENKAPITAL		1 977 461	3 368 491
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 869	88 259
Leverandørgjeld		906 279	964 435
SUM KORTSIKTIG GJELD		995 148	1 052 694
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 972 608	4 421 185
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2023

Styret i Sameiet Torshov Torg

Cato Haukeland/s/

Vegard Myrseth Østrem/s/

Jette Ås Harbo/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 472 400
TV/bredbånd	921 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 394 312

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fjernvarmekostnad	429 838
Nøkler	3 650
SUM ANDRE INNETEKTER	433 488

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-46 318
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 318

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 2021/2022, og er på kr 328 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 165.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 107
SUM KONSULENTHONORAR	-3 107

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malerarbeid, Alfa Malerfirma AS	-1 426 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 426 625

Drift/vedlikehold bygninger	-330 349
Drift/vedlikehold VVS	-85 133
Drift/vedlikehold elektro	-6 383
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 960
Drift/vedlikehold heisanlegg	-175 662
Drift/vedlikehold brannsikring	-108 555
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-191 644
Kostnader dugnader	-12 699
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 417 011

NOTE: 9

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-525 881
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-746 375
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 272 470

NOTE: 10**GARASJER**

Se informasjon om garasjens egenkapital over tid under kap. Kommentarer til årsregnskapet for 2022.

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	772 800
Ladeinntekter EL-bl	68 341
SUM INNETEKTER GARASJER	841 141

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-486 647
Styrehonorar	-36 500
Drift/vedl.hold brannsikring	-5 713
Drift/vedl.hold VVS	-2 183
P-Plan, viderefakturert beboerne	206 000
Drift/vedl.hold ventilasjon	-10 087
Andel strøm	-29 220
Drift/vedl.hold elektro	-336
Arbeidsgiveravgift	-5 147
Lyspærer og sikringer	-2 267
P-Plan flåteoppgradering	-522 938
Forretningsførerhonorar	-15 561
Revisjon	-1 061
Garasjerenhold	-37 544
P-Plan, vaktutrykninger	-102 281
Strøm El-bil	-66 654
Forsikring	-22 322
Drift/vedl.hold bygning	-36 706
SUM KOSTNADER GARASJER	-1 177 167

SUM GARASJER	-336 029
---------------------	-----------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-555 190
Fjernvarme	-2 458 205
SUM ENERGI / FYRING	-3 013 394

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer	-43 067
Vaktmestertjenester	-419 148
Vakthold	-98 138
Renhold ved firmaer	-409 348
Snørydding	-1 770
Andre fremmede tjenester	-4 076
Kopieringsmateriell	-1 026
Trykksaker	-469
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-536
Porto	-2 560
Bankgebyr	-6 249
Velferdskostnader	-20 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 009 840

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 310
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 549
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	561
SUM FINANSINNTEKTER	19 420

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

SE Myrenskvartalet Garasjesameie	31 140
Sandakerveien 22 AS	31 740
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	62 880



Annem informasjon om sameiet

Generell informasjon og bestillingsskjemaer

Du kan finne mye praktisk informasjon om din leilighet og fellestjenester på sameiets nettsider www.sameiettorshovtorg.no. Her finner du også bestillingsskjemaer for endring av navnelister, åpning av port til bakgård, nøkler og adgangsbrikker.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet Torshov Torg har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Renhold

Sameiet har avtale med Gårdreform AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 2730329. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Torshov Torg er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telia på telefon +47 924 05 050 eller besøke deres nettside www.telia.no.

Søknad tujahekk

Line Benedikte Bråten og Erik Hagen, oppgang B, leilighet H0107

Steinar Osmundsen, oppgang B, leilighet H0108.

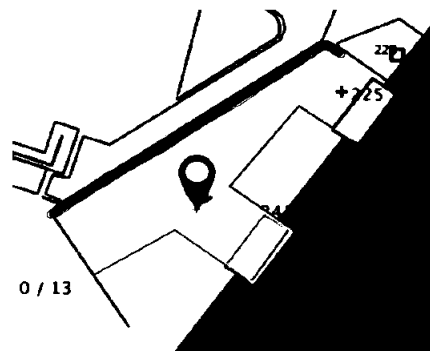
Hva vi ønsker å gjennomføre: Vi ønsker, sammen med Steinar Osmundsen i H0108, å plante en tujahekk langs hele kanten på gressplenen på samme måte som flere av naboene våre har gjort det (bilde nederst). Vi (Line og Erik) fikk et lignende tiltak godkjent i fjor da vi søkte om å kun ramme inn vår del av plenen, men ble oppfordret til å søke på nytt om en hekk langs hele kanten av estetiske årsaker. Vi ønsker også å sette inn en port et sted langs hekken sånn at det enkelt er mulig å komme seg inn- og ut av området. Hvor denne skal være er vi fleksible på, skulle det være innspill eller ønsker fra dere mtp sikkerhet/tilgang til leilighetene.

Hvorfor: Hovedformålet med tiltaket er å redusere innsyn til leilighetene våre. Vi opplever at det er sjenerende at folk går forbi og ser rett inn i leiligheten vår. Dette tiltaket ville også skapt et tryggere miljø for barna våre når de skal leke utendørs.

Hvordan: Hekken blir plantet langs hele kanten og vi står for arbeid, utgifter og vedlikehold. Vi er klare over forutsetningene som ble satt da vi fikk godkjent den forrige søknaden om hekk, og skal følge disse punktene vedrørende vedlikehold, skulle dette vedtaket bli godkjent.

Når: Vi ønsker å sette i gang med planting av hekk i mars/april 2023 da dette er årstiden det er best å gjøre det på.

Argumenter: Vi er klare over at dette vil sperre inne fellesarealene ved siden av hageflekkenes våre, men vil understreke at dette er meget små områder som nesten aldri blir benyttet. Alternativet er å sette opp hekk rundt våre private hageflekker, så disse fellesarealene vil bli mer oppstykket enn i dag og mest sannsynlig enda mindre brukt. Hagen til H0107 (markert i gult) har blitt brukt som forbindelse mellom de to fellesarealflekkene, men denne muligheten vil opphøre hvis vi ender opp med å bygge hekk rundt hageflekken vår, skulle ikke dette forslaget bli godkjent. Vi tror beboerne er mer tjent med én gjennomgående hekk som står i stil med resten av bakgården enn to oppstykkede hekker og noen kvadratmeter ekstra fellesareal.

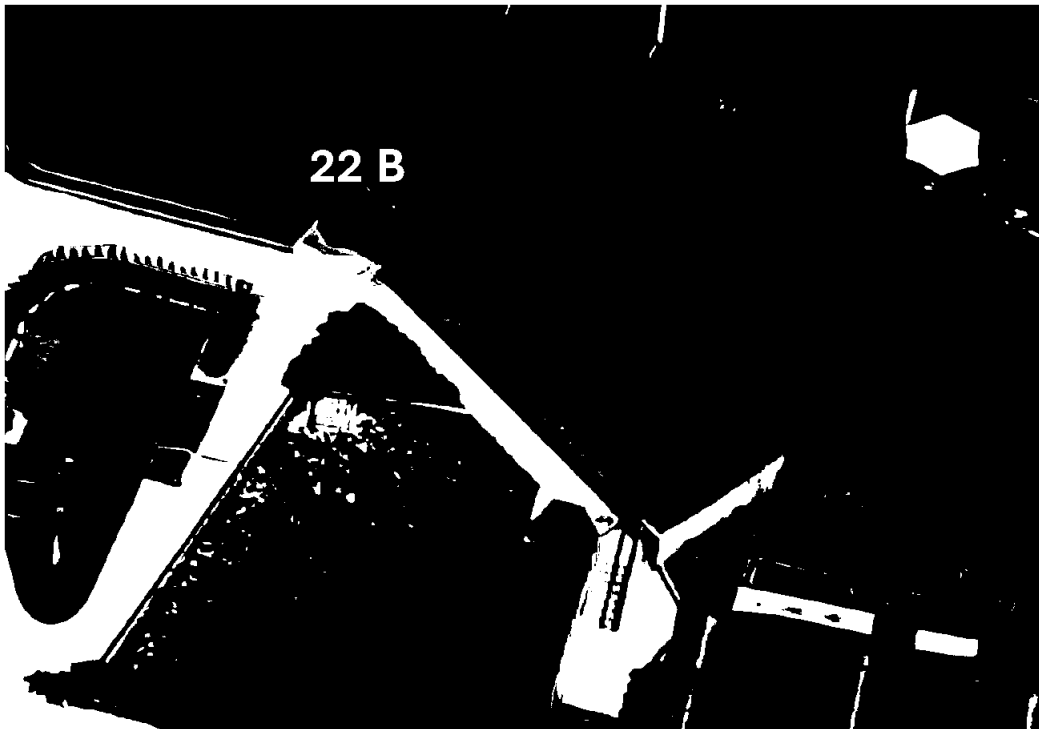


Årsmøtet 2023

Planting av tujahekk ved 22 B

1 Bakgrunn

Det er meldt inn sak til årsmøtet om å plante tujahekk langs hele gangstien utenfor 22 B. Styret har tidligere mottatt søknader om dette og har diskutert saken i flere styremøter. Styret anbefalte beboerne om å melde dette som sak til årsmøtet ettersom ikke styret kan gi godkjenning for beboere å plante hekk på fellesarealer. Styret vil her beskrive saken og styrets vurdering og innstilling.



Figur 1 Illustrasjon av søkt tittak

2 Eiendomsgrenser i det aktuelle området

Figur 1 viser det aktuelle området i bakgården det er søkt om. De gule feltene viser områdene som de to leilighetene eier. Det røde området viser hvor hekken er ønsket plassert.



3 Styrets vurdering av saken

Det er flere forhold som må ivaretas med tanke på en slik endring av bakgårdsområdet til sameiet. Faktorer som spiller inn er:

- Fordel for beboere i seksjon 100 og 101
- Ulempe for øvrige beboere
- Presedens en slik sak potensielt skaper (åpner for andre endring som potensielt er mindre ønskelig)
- Brannvern
- Vedlikehold

3.1 Fordel for aktuelle beboere

Tiltaket anses å ha følgende fordeler for beboere i seksjon 100 og 101

- Mer skjerming i hage og i leilighet fra forbipaserende på gangveien (mindre innsyn)
- Verdiøkning på leiligheten
- Opplevelse av et større og mer privat uteområde (ettersom det er innenfor en hekk)

3.2 Ulempe for øvrige beboere

Tiltaket anses for å ha følgende ulemper for øvrige beboere

- Mindre tilgang på fellesareal i bakgården (store deler av området bak hekken er fellesareal som tilhører samtlige beboere i sameiet).
- En opplevd mindre bakgård ettersom et større område blir skjermet av en hekk

3.3 Presedens

Saken vil kunne gi presedens for lignende saker senere, hvor seksjonseier ønsker ytterligere skjerming eller privatisering av felles areal. Det er vanskelig å vurdere konsekvensene av dette og styret har ikke gjennomgått potensielle andre områder som kan være aktuelle.

3.4 Brannvern

Styret har i 2020 fått gjennomgått brannkonseptet for bygningene i sameiet. I dette arbeidet er det ikke funnet vurderinger knyttet til behovet for tilgang for brannbil på det aktuelle området. Firesafe som har utført arbeidet er likevel tydelig på at utformingen slik det er nå, gir god tilgang til stigebil, mens en potensielle hekk vil gjøre denne tilgjengeligheten dårligere.

3.5 Vedlikehold

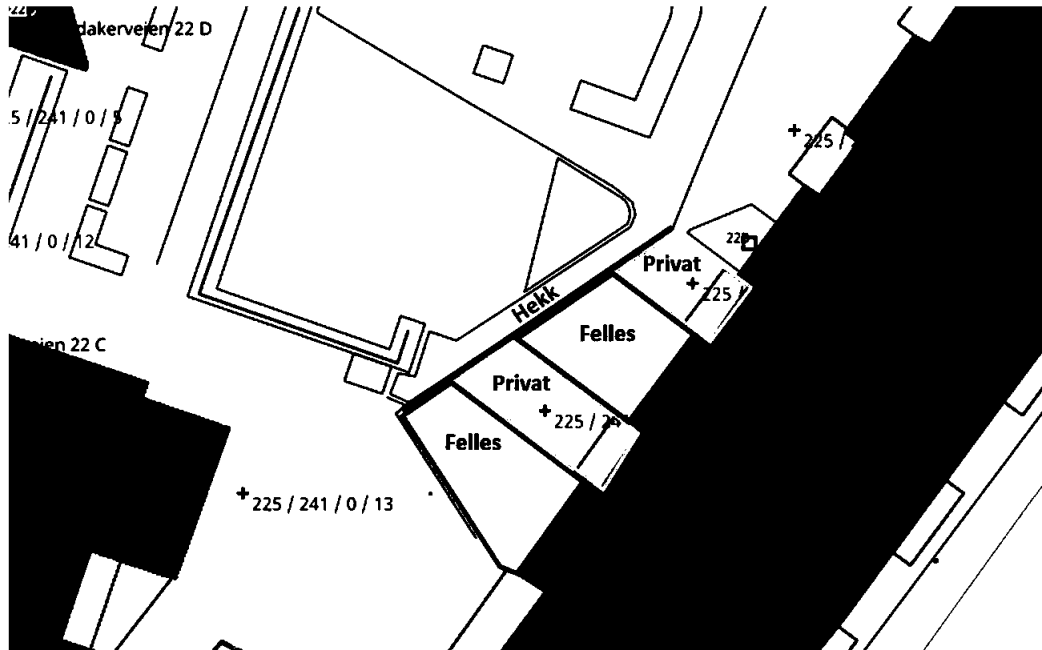
En ny hekk i sameiet vil kreve vedlikehold (ny bark, gjødsel, klipping). Søker påtar seg vedlikeholdet av dette, men det vil potensielt bli merarbeid for sameiet med å påse at vedlikeholdet skjer og følger øvrig vedlikehold i sameiet.

4 Styrets vurdering og innstilling

Tiltaket det er søk om vil ha store fordeler for de to aktuelle leiligheter (hvor fellesområde i praksis privatiseres), og ulempene for resten av sameiet vurderes å være mindre for hver enkelt leilighet enn fordelene for de to aktuelle leilighetene. Likevel omfatter ulempene et stort flertall av leilighetene (213 leiligheter) i sameiet, hvor en betydelig del av fellesarealet i praksis blir utilgjengelig.

Området som vil bli utilgjengelig for øvrige seksjonseiere (89 kvm) er større enn som området de to aktuelle seksjonene eier (se figur 2 under) som er anslått til 56 kvm. Derfor er styrets vurdering av dette i praksis

utilgjengeliggjør et for stort område for nesten alle seksjonseiere, til fordel for kun to seksjoner. Styret finner dette problematisk og hadde sett at det heller ble vurdert et salg av området til de aktuelle leilighetene.



Figur 2 Kart som viser eiendomsgrensene

Ønsket om å skjerme uteområdet sitt er forståelig, men samtidig er begge leiligheter kjøpt med de forutsetninger som i dag er gjeldene og styret kan ikke se at ønsket om mer skjerming er viktigere enn tilgang til fellesarealer for sameiets øvrige beboere. Tidligere har andre beboere (andre seksjoner) bedt om ulike tiltak for skjerming, for å kort tid etter legge leiligheten ut for salg.

Det er i dag også andre fellesområder som er bak hekk (den andre delen av 22 B eksempelvis). Dette er likevel slik bakgården ble designet i utgangspunktet og slik forutsetningene har vært for alle som har kjøpt leilighet i sameiet. En endring av nåværende bakgård endrer disse forutsetningene. Derfor må flertallet av seksjonseierne være villige til å i praksis avse deler av fellesområdet til de to aktuelle leilighetene. For ordens skyld vil områdene juridisk fremdeles være disponible for samtlige seksjonseiere, men i praksis vil ingen andre benytte området.

Slik styret ser det har denne saken argumenter som taler både for og mot en godkjenning. Det er derfor opptil flertallet i sameiet å vurdere hva som skal tillates. **Styret sin konklusjon etter en grundig vurdering er at søknaden avslås.**



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.04.23

Selskapsnummer: 7243 **Selskapsnavn:** Sameiet Torshov Torg

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):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jette Ås Harbo og Cato Haukeland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 375 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Søknad til Årsmøtet 2023 om planting av tujahekk langs gangstien for leilighetene H0107 og H0108 i 22 B</p> <p>Det tillates at seksjon 100 og 101 planter hekk langs fellesareal og eget areal slik vist i vedlagt tegning. Gjennomføring av tiltaket må utgjøres iht. føringer fra styret.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Forbud mot blinkende julelys

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For forbud mot blinkende julelys
- Mot forbud mot blinkende julelys

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Lys hengende utendørs eller synlig for andre leiligheter skal ikke blinke eller virke forstyrrende. (Har også hørt om andre sameier som har innført lignende tiltak)
- Utendørs lyslenker og tilsvarende tillates kun i tidsrommet mellom 1. november og frem til 28. februar. Det tillattes ikke bruk av blinkende eller sterke lys som kan virke forstyrrende på andre beboere.

Sak 7 Etablering av dørholdere for branndører i oppgang H

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For etablering av dørholdere for branndører i oppgang h
- Mot etablering av dørholdere for branndører i oppgang h

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Fikse dørholdermagnetene eller etablere en alternativ løsning slik at dørene kan holdes oppe
- Innhente tilbud på ferdigstilling av dørholdermagneter for samtlige oppganger. Deretter kan styret vurdere om kostnadene er såpass høye at saken bør fremmes til årsmøtet neste år for beslutning eller tas over driftsbudsjettet.

Sak 8 Fjerne/flytte askebeger ved inngangsparti

Askebeger fjernes eller flyttes til et mer egnet sted enn inngangspartiet som brukes av alle.

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jette Ås Harbo

Vegard Myrseth Østrem

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.