



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 304 255
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 645 908	5 653 237
Sum inntekter		5 645 908	5 653 237
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	313 775
Annen driftskostnad		3 346 668	5 359 748
Sum kostnader		3 660 443	5 673 523
Driftsresultat		1 985 465	-20 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 402	6 623
Sum finansinntekter		25 402	6 623
Annen finanskostnad		300 339	212 527
Sum finanskostnader		300 339	212 527
Netto finans		-274 937	-205 904
Resultat før skattekostnad		1 710 528	-226 190
Årsresultat		1 710 528	-226 190
Totalresultat		1 710 528	-226 190
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 710 528	-226 190
Sum overføringer og disponeringer		1 710 528	-226 190



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		357 308	20 810
Sum fordringer		357 308	20 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 775 647	1 263 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 775 647	1 263 553
Sum omløpsmidler		3 132 956	1 284 362
SUM EIENDELER		3 132 956	1 284 362

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 579 203	3 627 855
Sum opptjent egenkapital		-1 579 203	-3 627 855
Sum egenkapital		-1 579 203	-3 627 855
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 436 886	4 738 229
Sum annen langsiktig gjeld		4 436 886	4 738 229
Sum langsiktig gjeld		4 436 886	4 738 229
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 907	1 467
Leverandørgjeld		131 092	69 696
Annen kortsiktig gjeld		91 273	102 826
Sum kortsiktig gjeld		275 272	173 989
Sum gjeld		4 712 158	4 912 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 132 956	1 284 362



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517101

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 304 255
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 645 908	5 653 237
Sum inntekter		5 645 908	5 653 237
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	313 775
Annen driftskostnad		3 346 668	5 359 748
Sum kostnader		3 660 443	5 673 523
Driftsresultat		1 985 465	-20 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 402	6 623
Sum finansinntekter		25 402	6 623
Annen finanskostnad		300 339	212 527
Sum finanskostnader		300 339	212 527
Netto finans		-274 937	-205 904
Resultat før skattekostnad		1 710 528	-226 190
Årsresultat		1 710 528	-226 190
Totalresultat		1 710 528	-226 190
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 710 528	-226 190
Sum overføringer og disponeringer		1 710 528	-226 190



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		357 308	20 810
Sum fordringer		357 308	20 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 775 647	1 263 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 775 647	1 263 553
Sum omløpsmidler		3 132 956	1 284 362
SUM EIENDELER		3 132 956	1 284 362
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 579 203	3 627 855
Sum opptjent egenkapital		-1 579 203	-3 627 855



Sum egenkapital	-1 579 203	-3 627 855
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 436 886	4 738 229
Sum annen langsiktig gjeld	4 436 886	4 738 229
Sum langsiktig gjeld	4 436 886	4 738 229
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 907	1 467
Leverandørgjeld	131 092	69 696
Annen kortsiktig gjeld	91 273	102 826
Sum kortsiktig gjeld	275 272	173 989
Sum gjeld	4 712 158	4 912 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 132 956	1 284 362



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1162

Torshovhagen Sameie



Velkommen til årsmøte i Torshovhagen Sameie

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

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Torshov Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endringer i vedtekter for Torshovhagen Sameie
8. Endringer i husordensregler for Torshovhagen Sameie
9. Forbud mot lufting av hunder i hagen/bakgården.
10. Forbud mot lufting av hunder i øvre del av hagen
11. Badstuen
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Torshovhagen Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn Amble fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørn Amble foreslått. Som protokollvitner ble Siri Henriksen foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport-2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 275 000



Sak 7

Endringer i vedtekter for Torshovhagen Sameie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forkant av årets årsmøte i Torshovhagen sameie, har styret gjort en større gjennomgang av vedtekter og husordensregler.

Dette er gjort for å samkjøre de to dokumentene, men også for å rydde opp i forhold knyttet til blant annet elbil-lading og avregning med næringsseksjonen.

Forslagene ligger som vedlegg i innkallingen, hvor de er fremstilt slik vedtektene er i dag, og med gjeldende endring.

Styrets innstilling

Styret ønsker å vedta vedtektene med gjeldene endring.

Forslag til vedtak

Vedtektene er vedtatt med gjeldende endringer som er vedlagt i innkallingen.

Vedlegg

2. Sak 7 til årsmøte i Torshovhagen sameie 18. april 2024 - endringer i vedtekter og husordensregler.pdf

Sak 8

Endringer i husordensregler for Torshovhagen Sameie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forkant av årets årsmøte i Torshovhagen sameie, har styret gjort en større gjennomgang av vedtekter og husordensregler.

Dette er gjort for å samkjøre de to dokumentene, men også for å rydde opp i forhold knyttet til blant annet elbil-lading og avregning med næringsseksjonen.

Forslagene ligger som vedlegg i innkallingen, hvor de er fremstilt slik husordensreglene er i dag, og med gjeldende endring.

Styrets innstilling

Styret ønsker å vedta husordensreglene med gjeldene endringer.

Forslag til vedtak

Husordensreglene er vedtatt med gjeldende endringer som er vedlagt i innkallingen.



Sak 9

Forbud mot lufting av hunder i hagen/bakgården.

Forslag fremmet av:

Mona Lie Martinsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Vi har mange herlige barn i sameiet vårt, og nå som våren og sommeren kommer bakgården igjen til å fylles av lekende barn.

Og som vi ser på Facebook, er det dessverre ikke alltid like hyggelige ting å finne der ute.

Mitt barn spiser heldigvis ikke lengre det han finner på bakken, men han leker i gresset, stuper kråke etc. Synes det er litt ekkelt å tenke på at der har hunder gjort fra seg. I vår egen flotte hage.

På nedre plan dyrkes det grønnsaker, som heller ikke er en god kombinasjon med urin.

Forslag til vedtak

forbud mot lufting av hunder i bakgården. Både med og uten bånd. Det finnes så mange alternativ i nærheten, og det er kort vei til parker, plener etc så alternative steder å lufte hund bør være lett å finne

Sak 10

Forbud mot lufting av hunder i øvre del av hagen

Forslag fremmet av:

Anna Sara Horn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei!

Jeg syns att det skjedd alt før ofte att man finner hundebæs i bakgården og det er så veldig ugreit. Jeg ønsker att lufting av hunder blir helt forbudt i den øvre delen av bakgården hvor sandkasse er. Jeg har vart med om 2-3 ganger att en eier latt sine to hunder løpe fritt og alene i bakgården. Da har jeg en av mine sønner som er litt skeptisk til hunder. Det er skummelt når eieren ikke er nærværende. Jeg kan se før meg att hundeeiere kan ha hunden løs i nedre delen av bakgården vår, etter att de vart ute til lufting og gjort fra seg og under oversikt av eieren

Forslag til vedtak

Forbud mot lufting av hunder i øvre del av hagen



Sak 11

Badstuen

Forslag fremmet av:

Mona Lie Martinsen og Elisabeth Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mona:

Hei styret! I forkant årsmøtet ville det vært fint om dere forberedte litt informasjon om badstuen. Denne har jo forringet takterrassen i 29A betraktelig, og en status kunne vært greit å få nå etter en viss tids bruk. Kunne dere forberedt en oversikt over antall andelseiere som faktisk bruker badstuen, gjerne spesifisert med antall fra 29A. Ikke mange vi snakker med i oppgangen sier de bruker den, men sier heller at de har sluttet å bruke takterrassen i det hele. Og det er jo trist. Evt kan det gjøres en vurdering om den bør flyttes til en lokasjon nærmere de som faktisk bruker denne, så vi igjen kan ta i bruk takterrassen vår. Hvor mye penger bruker sameiet på drift og vedlikehold av denne? Mtp strømprisene som har vært i det siste, vil jeg mistenke det er en betraktelig utgiftspost. Er prosenten av andelseier som bruker badstuen lav, bør det vel vurderes om dette er noe som skal videreføres, mtp ulempen den medfører for alle andelseiere i 29A, samt at alle er med og betaler for et tilbud jeg mistenker brukes av et mindretall. Kan hende dette er kjempepopulært og jeg tar helt feil i at mindretallet har en stor fordel på bekostning av oss i denne oppgangen. Men da blir det greit å få avklart i årsmøtet også []

Elisabeth

Hei, Etter at badstuen nå har vært i drift i 2 år, syntes jeg det hadde vært greit om styret, på årsmøtet, kunne gi en redegjørelse på kost/nytte verdi. Har interessen blant beboerne vært som forespeilet? Hvor stor andel av husstandene benytter seg av tilbudet? Dekkes kostnader til drift, vedlikehold etc. utelukkende av brukerne?

Forslag til vedtak

kunne gi en redegjørelse for Badstuen slik beskrevet over.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Heidi Nordstrand

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Adnan Maric

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Trond Jensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lise Holum
- Henrik Flaten

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eirik Øwre Thorshaug
- Sigrid Talgø



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Edgar Valdmanis	Roverudsg. 12
Styremedlem	Odd Arild Andreassen	Kyrre Grepps Gate 19 B
Styremedlem	Adnan Maric	Roverudsg. 12
Styremedlem	Espen Kvaløy Olsen	Hans Nielsen Haugesgt. 29B
Styremedlem	Wenche Svoor	Hans Nielsen Haugesgt. 29B
Varamedlem	Henrik Flaten	Hans Nielsen Haugesgt. 29B
Varamedlem	Trond Jensen	Hans Nielsen Haugesgt. 29A

Valgkomiteen

Sigrid Elise Talgø	Roverudsg. 12
Eirik Øvre Thorshaug	Kyrre Grepps Gate 19 B

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.

Generelle opplysninger om Torshovhagen Sameie

Sameiet består av 126 seksjoner.

Torshovhagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988304255, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 245

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Å være tillitsvalgt er et stort ansvar, da vi velges av sameiets øverste organ, Årsmøtet. Gjennom et slikt mandat settes vi til å forvalte og drifte store verdier på vegne av eierne. Denne beretningen gir et bilde av det.

Styret har lagt bak seg et aktivt år, med jevn innsats. Vi får mange gode tilbakemeldinger om at beboerne trives i sameiet, så åpenbart gjør vi noe riktig.

Som en oppfølging av oppussingen høsten 2020, innførte vi også enhetlig utforming av postkasseskiltene, og første runde med skilt ble spandert av sameiet. Det gir et ryddig førsteinntrykk når man kommer inn i en oppgang der alle postkassene har samme utseende. Styret vil følge opp dette tettere i året som kommer.

Det ble gjennomført dugnad både vår og høst, med deltakelse fra ca 25 leiligheter hver gang. I forbindelse med dugnaden ble det også gått HMS-runde fra tak til kjeller/ garasje i samtlige 6 oppganger. De punktene som ble notert er fulgt opp av styret.

Vi gjennomførte også en vellykket sommerfest i slutten av august, med enkel servering og leker for alle aldre i begge deler av hagen.

Til slutt gjennomførte vi også den årlige Julegrantenningen. Det begynner også å bli en hyggelig tradisjon til glede for store og små.

Den andre siden av skalaen handler om løpende oppfølging. Etter hvert som året gikk har vi gjort mange erfaringer, når det gjelder oppfylling av kontrakter og hva de regulerer om ansvar og forpliktelser begge veier.

Som eksempel kan nevnes:

vaktmester-/ renholdstjeneste, heise- og garasjeport service, forretningsførsel og våre forventninger til det som naturlig hører hjemme. Litt mere om det finner dere under styrets planer lenger ned i beretningen, som også inneholder selvforklarende om andre store saker som har vært, og vil være tema framover.

Vi har jobbet med reklamasjonssak fra Tema Eiendom som eier av næringslokalene, om feilaktige belastninger tilbake i tid, og det nærmer seg nå løsning.

Styret har også iverksatt arbeid sammen med OBOS for å sørge for at overskudd fra salg av ladebokser blir avsatt på egen konto, avsatt til vedtektsfestet formål.

Ganske nylig er det inntruffet vanninntrenging i sameiet, som stammer fra sammenkoblingen mellom sameiets eiendom og Telebygget. Det kan potensielt påføre oss utgifter i året som kommer. Styrets standpunkt er at dette er Telebyggets ansvar å betale for.

Økonomi

Økonomi er innført som fast post på alle styremøter med månedens resultat mot budsjett. Analyse - leieinntekter badstu, nøkler/nøkkelbrikker samt tilsvarende for utvikling av heiskostnader. Vi jobber med analyse for utvikling strøm-forbruk/-kostnader mot innbetalte ladeinntekter. I prosess er også satt utarbeidelse av aktivitets-budsjett til bruk for bedre kontroll på alle kostnader.



Når det gjelder budsjett for 2024, ble dette laget i november 2023 – og vi har hatt fokus på et stramt budsjett. Vi var bevisst på å unngå stadige økninger i felleskostnader. Økonomiske forhold vi på det tidspunkt mente å ha fullt kjennskap til ble hensyntatt.

Garasjer og ladeanlegg

Når det gjelder garasjer og ladeanlegg har vi pr nå 45 ladere installert, totalt i begge garasjer. Brukerne styrer ladingen og betaler gjennom appen Cloudcharge. Systemet er ikke perfekt, men med litt tålmodighet hos brukerne og styret, så får vi alle registrert og satt i gang med lading. I forbindelse med nye brukere av ladere (f.eks. ved salg av leilighet og garasjeplass), er det viktig at styret blir varslet så vi kan registrere ny bruker.

Overvåknings Kamera

Det er etablert infrastruktur for å ha videoovervåking. Test-pilot er avsluttet og systemet er ikke driftssatt. For å sette dette i drift, trenger vi et vedtak på årsmøte og viser til egen sak.

Badstu

Det er trivelig å se at den blir brukt, og at løsningen med betaling fungerer.

Nøkkel- og brikke bestilling

Les hele beskrivelsen på Vibbo før du bestiller nøkkel eller nøkkel-brikke. Om noe er uklart i beskrivelsen, så si gjerne fra. Vi jobber med å gjøre teksten vanskelig å misforstå.

Internett

Vi har en god avtale med Lynet om leveranse av bredbånd. Det lugger noe i perioder med høy belastning, f.eks. i ferieperioder når svært mange strømmer film samtidig. Det er ikke til å unngå.

Styrets handlingsplan

Styret skal oppdatere prosesser og retningslinjer for styrearbeidet, slik at det blir enklere og mer oversiktlig for det til enhver tid sittende styre å gjennomføre arbeidet. Styret jobber videre med gjeldende vedlikeholdsplan for bygget.

Styret skal gjennomgå leverandøravtaler og finne ut om leveransene er i tråd med det som er avtalt, om vi kan forbedre leveransene innenfor eksisterende avtale, eller om vi skal finne nye leverandører. Dette inkluderer blant annet renhold og vaktmester, forretningsfører, internett, strøm og heis.

Sikkerhet i sameiet bør være et hovedfokus. Vi jobber kontinuerlig med dette tema, herunder kameraovervåking og adgangskontroll

Styret jobber med å gi god informasjon til beboerne, både ved bruk av Vibbo, oppslagstavlene mm.

Avslutningsvis bemerkes Runes innsats i hagen. Det er på grunn av den at vi for flere år siden skiftet navn til Torshovhagen. Det er både utrolig og gledelig å se hva Rune skaper med små midler, og vi er stor takk skyldig.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises positivt med kr. 1 710 528 i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 857 683.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til eventuelle større vedlikeholdsposter som måtte dukke opp. Styret planlegger å gjøre en vurdering av om videre arbeid med balkonger og lekkasje i KG 19 B er nødvendig. Kostnader kan også påløpe som følge av vanninntrengning fra Telebygget. Sistnevnte har blitt kjent for styret etter at budsjettet ble satt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovhagen Sameie.

Lån

Torshovhagen Sameie har lån i OBOS-Banken. 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 2024.

Budsjettet er basert på *uendrede* felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Torshovhagen Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torshovhagen Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 18. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5DZAD-717XS-1MWFN-HOLVM-5YIEK-8CBXC



TORSHOVHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 988 304 255, KUNDENR. 1162

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 521 650	5 558 725	5 298 000	5 562 000
Ladeinntekter EL-bil		103 160	79 112	0	70 000
Andre inntekter	3	21 098	15 400	0	20 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 645 908	5 653 237	5 298 000	5 652 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 775	-38 775	-39 000	-39 000
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-9 353	-9 124	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-164 000	-162 700	-171 000	-171 000
Konsulenthonorar	7	-15 131	-24 959	-15 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-644 687	-2 611 624	-1 883 000	-895 000
Forsikringer		-393 364	-391 522	-431 000	-474 100
Kommunale avgifter	9	-1 145 988	-1 139 796	-1 299 700	-1 497 421
Energi/fyring		-169 061	-219 545	-230 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 136	-269 136	-279 000	-269 136
Andre driftskostnader	10	-535 949	-531 342	-546 000	-552 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 660 443	-5 673 523	-5 178 700	-4 359 157
DRIFTSRESULTAT		1 985 465	-20 286	119 300	1 292 843
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 402	6 623	0	0
Finanskostnader	12	-300 339	-212 527	0	-316 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-274 937	-205 904	0	-316 000
ÅRSRESULTAT		1 710 528	-226 190	119 300	976 843
Overføringer:					
Udekket tap		0	-226 190		
Reduksjon udekket tap		1 710 528	0		



TORSHOVHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 988 304 255, KUNDENR. 1162

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger (EL-billadere)		276 125	0
Restanser på felleskostnader		45 664	4 108
Forskuddsbetalte kostnader		35 519	11 737
Andre kortsiktige fordringer		0	4 965
Driftskonto OBOS-banken		2 086 747	699 697
Driftskonto OBOS-banken II		618	602
Sparekonto OBOS-banken		688 282	563 254
SUM OMLØPSMIDLER		3 132 956	1 284 362
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 132 956	1 284 362
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 579 203	-3 627 855
SUM EGENKAPITAL		-1 579 203	-3 627 855
 GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 436 886	4 738 229
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 436 886	4 738 229
 KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 537	40 586
Leverandørgjeld		131 092	69 696
Påløpte renter		28 736	1 467
Påløpte avdrag		24 171	0
Påløpte kostnader		50 736	62 240
SUM KORTSIKTIG GJELD		275 272	173 989
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 132 956	1 284 362
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 11.03.2024			
Styret i Torshovhagen Sameie			

Edgar Valdmanis/s/
Adnan Maric/s/

Espen Kvaløy Olsen/s/
Odd Arild Andreassen/s/

Wenche Svoor/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader boligseksjoner	3 997 800
Driftskostnader boligseksjoner	453 000
Strøm/vaktmester boligseksjoner	324 000
Garasje	286 032
Internett alle seksjoner	269 136
Felleskostnader næringsseksjon	164 256
Parkering	63 552
Driftskostnader næringsseksjon	3 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 561 400

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-39 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 521 650

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

Salg nøkler	10 448
Utleieinntekter badstue	10 650
SUM ANDRE INNTEKTER	21 098

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 775

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 2022/2023, og er på kr 275 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 353.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 131
SUM KONSULENTHONORAR	-15 131

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 022
Drift/vedlikehold VVS	-8 928
Drift/vedlikehold elektro	-26 275
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 881
Drift/vedlikehold heisanlegg	-398 951
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 810
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-398
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 117
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 305
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-644 687

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-435 150
Renovasjonsavgift	-710 838
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 145 988

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 015
Container	-11 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 472
Verktøy og redskaper	-3 385
Driftsmateriell	-4 609
Vaktmestertjenester	-203 505
Vakthold	-26 734
Renhold ved firmaer	-262 675
Andre fremmede tjenester	-2 439
Kontor- og datarekvisita	-1 457
Andre kontorkostnader	-889
Bank- og kortgebyr	-4 823
Velferdskostnader	-5 246
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-535 949

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 910
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 904
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	383
Andre renteinntekter	1 205
SUM FINANSINTEKTER	25 402

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-301 602
Renter på leverandørgjeld	1 263
SUM FINANSKOSTNADER	-300 339

**NOTE: 13****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.

EGENKAPITAL**INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2022	2023
Korreksjon EK bolig tidligere år i 2023 - kr 116 674		
Udekket tap boligseksjoner	-2 282 595	-1 110 557
Korreksjon EK garasje tidligere år i 2023 - Elbilladere kr 338 125		
Udekket tap garasje	-1 463 824	-786 222
Korreksjon EK næring tidligere år i 2023 - kr 116 674		
Opptjent EK næringsseksjon	118 564	317 576
SUM EGENKAPITAL	-3 627 855	-1 579 203

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 261 771	
Nedbetalt i år	301 343	
		-4 436 886
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 436 886



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7764402. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



SAK TIL ÅRSMØTET I TORSHOVHAGEN SAMEIE 18. APRIL 2024

ENDRINGER I VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

1. Styret foreslår følgende endringer i vedtektene:

A. Vedtektsendring: Punkt 4-1 Organisering av sameiets parkeringsplasser:

Gjeldende vedtekter:

"4-1 Organisering av sameiets parkeringsplasser

(1) Garasjeanlegget er en del av sameiets fellesarealer.

(2) Enkelte seksjonseiere har garasje/parkeringsplass som følger leiligheten ved salg. Seksjonseiere som har bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget, plikter å overdra parkeringsplassen sammen med boligseksjonen ved et salg. Eventuelt plikter seksjonseier å selge parkeringsplassen internt til noen andre seksjonseiere i sameiet.

(3) Månedstleie for parkeringsplass kommer i tillegg til felleskostnadene. For de som har plass til elbil kommer det også et tillegg for strøm og administrasjonsgebyr. Beløpet fastsettes av styret.

(4) Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overdragelse av plass.

(5) Gjeldende avgift pr. kjøretøy på tildelt MC-plass fastsettes av styret til enhver tid, og framkommer av leieavtale som inngås. Leieforholdet løper så lenge styret eller leietaker ikke har meldt dette skriftlig til opphør."

Forslag til endring i vedtekter:

"4-1 Organisering av sameiets parkeringsplasser

(1) Garasjeanlegget er en del av sameiets fellesarealer.

(2) Enkelte seksjonseiere har garasje/parkeringsplass som følger leiligheten ved salg. Seksjonseiere som har bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget, plikter å overdra parkeringsplassen sammen med boligseksjonen ved et salg. Eventuelt plikter seksjonseier å selge parkeringsplassen internt til noen andre seksjonseiere i sameiet.

(3) Månedstleie for parkeringsplass kommer i tillegg til felleskostnadene.

(4) Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overdragelse av plass og ved oppstart av leieforhold for MC-plass.

(5) Gjeldende avgift pr. kjøretøy på tildelt MC-plass fastsettes av styret til enhver tid, og framkommer av leieavtale som inngås. Leieforholdet løper så lenge styret eller leietaker ikke har meldt dette skriftlig til opphør."

B. Vedtektsendring: Punkt 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

Gjeldende vedtekter:

"5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre



bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) innvendige flater på balkong

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34."

Forslag til endring i vedtekter:

"5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar



- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) innvendige flater på balkong

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34."

C. Vedtektsendring: Punkt 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.:

Gjeldende vedtekter:

"5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper utemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter,



slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig

vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35."

Forslag til endring av vedtekter:

"5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35."

D. Vedtektsendring: Punkt 6-1 Felleskostnader

Gjeldende vedtekter:

"6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er



felleskostnader.

(2) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i punkt A-G nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Næringsdelen er definert slik: Næringsseksjon(er) og fellesareal(er) som naturlig sokner til disse. Boligdelen er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

A. Eier(ne) av næringsseksjon(er) skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjon(ene).
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Mellom evt. næringsseksjoner fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

B. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

C. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligseksjonseierne:

- Vaktmestertjenester i fellesarealene i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.

D. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.

E. Kostnader til drift og vedlikehold garasjeanlegg fordeles med lik del på hver garasjeplass. Kostnader til vedlikehold og drift av elbilanlegg fordeles likt på hver garasjeplass med ladeboks. Strøm måles og betales individuelt gjennom et akontobeløp fastsatt av styret, og avregning minst en gang per år.

F. Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 6-1 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

G. Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøken.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene



fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 6-1.

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig."

Forslag til endring av vedtekter:

"6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i punkt A-G nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Næringsdelen er definert slik: Næringsseksjon(er) og fellesareal(er) som naturlig sokner til disse. Boligdelen er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

A. Eier(ne) av næringsseksjon(er) skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjon(ene).
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Mellom evt. næringsseksjoner fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

B. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

C. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligseksjonseierne:

- Vaktmestertjenester i fellesarealene i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.

D. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.

E. Kostnader til drift og vedlikehold garasjeanlegg fordeles med lik del på hver garasjeplass. Kostnader til vedlikehold og drift av elbilanlegg fordeles likt på hver garasjeplass med ladeboks.



F. Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 6-1 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

G. Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøken.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 6-1.

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig."

E. Vedtektsendring: Punkt 6-2 Betaling av felleskostnader

Gjeldende vedtekter:

"6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Både næring og garasjeseksjon skal ha egne avdelingsregnskap i sameiet. Næringsseksjonen betaler forskuddsvis månedlig felleskostnader. Det skal foretas årlig avregning av innbetalte felleskostnader mot de reelle kostnader som dokumenteres i gjeldende avdelingsregnskap kun for næringsseksjonen."

Forslag til endring av vedtekter:

"6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Både næring og garasjeseksjon skal ha egne avdelingsregnskap i sameiet. Næringsseksjonen betaler forskuddsvis månedlig felleskostnader. Det skal foretas årlig avregning av innbetalte felleskostnader mot de reelle kostnader som dokumenteres i gjeldende avdelingsregnskap kun for næringsseksjonen.

(4) Avregningen nevnt i avsnitt (3) over skal foregå på følgende måte:

Eier av næringsseksjonen og styret (enten hele styret eller de styremedlemmer som er valgt av styret til å representere styret) skal senest innen utløpet av januar hvert år avholde et møte for å



gjennomgå avdelingsregnskapet for næringsseksjonen for foregående år, for å korrigere kostnader som feilaktig er belastet, eller ikke er belastet, næringsseksjonen.

Dersom sameiet i løpet av året pådrar seg en kostnad, eller styret vurderer det som sannsynlig at sameiet vil pådra seg en kostnad, som også skal belastes næringsseksjonen, og næringsseksjonens innbetalte akontobeløp på det tidspunktet ikke er tilstrekkelig til å dekke næringsseksjonens andel av den aktuelle kostnaden, kan styret kreve at eier av næringsseksjonen innbetaler differansen med 14 dagers frist.

Dersom avdelingsregnskapet for næringsseksjonen, når det er klart og oversendt til styret fra sameiets forretningsfører, viser at næringsseksjonens akontobeløp for foregående år har oversteget de reelle kostnadene som skal belastes næringsseksjonen, har eier av næringsseksjonen rett til å kreve differansen utbetalt innen en måned etter at regnskapet for foregående år er oversendt styret fra sameiets forretningsfører. Hvis det motsatte viser seg å være tilfelle, altså at de reelle kostnadene som skal belastes næringsseksjonen har oversteget næringsseksjonens akontobeløp, har styret rett til å kreve at eier av næringsseksjonen innbetaler differansen innen samme frist."

F. Vedtektsendring: Punkt 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Gjeldende vedtekter:

"8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av inntil maksimalt 6 medlemmer og 2 varamedlemmer. Både boligeierne og eier(ne) av næringsseksjon(ene) bør være representert i styret. Styremedlem eller varamedlem trenger ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand. Styreleder skal velges særskilt.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

Forslag til endring av vedtekter:

"8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av fire til seks ordinære medlemmer (inkludert styreleder) og to varamedlemmer. Styret beslutter selv om styret skal ha nestleder og velger eventuelt denne blant styrets ordinære medlemmer for ett år av gangen, når styret konstituerer seg på første styremøte etter årsmøtet. Både boligeierne og eier av næringsseksjonen bør være representert i styret. Styremedlem eller varamedlem trenger ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand. Styreleder skal velges særskilt.



(2) Styremedlemmene (inkludert styreleder) tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre."

2. Styret foreslår følgende endringer i husordensreglene:

A. Endring i husordensreglene: Punkt 2.4

Gjeldende regel:

"2.4 Avvik som avdekkes under HMS-runde i forhold til gjeldende husordensregler, kan bli påtalt skriftlig og rapporteres da til forretningsfører."

Forslag til endring:

"2.4 Avvik som avdekkes under HMS-runde i forhold til gjeldende husordensregler og vedtekter, kan bli påtalt skriftlig og rapporteres da til forretningsfører."

B. Endring i husordensreglene: Punkt 4 Husdyr

Gjeldende regel:

"4 Husdyr

4.1 Kjæledyr kan kun luftes i bakgården under oppsyn og beboer skal da ta hensyn til andre beboere som bruker bakgården samtidig, ref. vedtektenes §3-1, tredje ledd.
Ekskrementer som husdyr legger igjen på sameiets fellesarealer, skal umiddelbart fjernes. For øvrig gjelder vedtektenes §3-1, andre ledd."

Forslag til endring:

"4 Husdyr

4.1 Dyrehold er begrenset til vanlige kjæledyr som hund, katt, kanarifugler, hamstere og lignende. Det er ikke tillatt med slanger, ormer eller andre reptiler eller andre former for eksotiske dyrearter.

4.2 Eventuelle kjæledyr skal alltid være i bånd på sameiets område, og eieren plikter å påse at dyret ikke gjør fra seg i fellesarealer (eksempelvis; blomsterbed, kjøkkenhage og sandkasse mm.). Dersom det allikevel skulle skje plikter eieren å rydde opp



umiddelbart. Ved lufting av kjæledyr på sameiets område, skal beboer skal ta hensyn til andre beboere som bruker bakgården samtidig, ref. vedtektenes §3-1, tredje ledd."

C. Endring i husordensreglene: Punkt 5 Avfall

Gjeldende regler:

"5 Avfall

- 5.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i avfallskonteinerne i avfallsbodene. Papiravfall, og kun papir, skal kastes i papirkonteinerne i avfallsbodene. Større kartonger skal deles opp eller brettes før de legges i konteinerne. Det er ikke tillatt å kaste søppel noe annet sted på sameiets fellesarealer. Avfall, derunder husholdningsavfall, må heller ikke plasseres i fellesganger.
- 5.2 Det skal være orden i avfallsbodene. Beboerne er ansvarlige for at søppel og annet avfall ikke etterlates på gulvet i avfallsbodene.
- 5.3 Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og/eller lett knuselig avfall i konteinerne. Spesialavfall deponeres på godkjente kommunale mottak for dette. Større gjenstander er beboere selv ansvarlige for å fjerne."

Forslag til endring:

"5 Avfall

- 5.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i avfallskonteinerne i avfallsbodene. Husholdningsavfall i form av papp og papir skal kastes i avfallskonteinerne ment for dette, mens annet husholdningsavfall skal kastes i de øvrige avfallskonteinerne. Kildesortering av henholdsvis matavfall, restavfall og plastavfall gjøres ved å bruke dertil egnede poser i henhold til kommunens ordning. Større kartonger skal deles opp eller brettes før de legges i konteinerne. Det er ikke tillatt å kaste søppel noe annet sted på sameiets fellesarealer. Avfall, derunder husholdningsavfall, må heller ikke plasseres i fellesganger.
- 5.2 Det skal være orden i avfallsbodene. Beboerne er ansvarlige for at søppel og annet avfall ikke etterlates på gulvet i avfallsbodene.
- 5.3 Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og/eller lett knuselig avfall i konteinerne. Spesialavfall, samt husholdningsavfall som overstiger en normal mengde, deponeres på godkjente kommunale mottak for dette. Større gjenstander er beboere selv ansvarlige for å fjerne."

D. Endring i husordensreglene: Punkt 8.3

Gjeldende regel:

"8.3 Sendere til garasjeporten skal ikke ligge i bilene. Tap av sendere må straks rapporteres til styret og kan i ytterste konsekvens medføre at beboer blir gjort økonomisk ansvarlig for de tiltak som må iverksettes som følge av dette."

Forslag til endring:



"8.3 Sendere til garasjeporten skal ikke ligge synlig i bilene. Tap av sendere må straks rapporteres til styret og kan i ytterste konsekvens medføre at beboer blir gjort økonomisk ansvarlig for de tiltak som må iverksettes som følge av dette."

E. Endring i husordensreglene: Punkt 8.5

Gjeldende regel:

"8.5 Garasjeanlegget og bodanlegget er også en del av fellesområdene. De samme hensyn som i punkt 7.2 gjør seg derfor gjeldende også her. Det er derfor heller ikke her tillatt å bruke området til oppbevaring. Vaktmesteren har også her mulighet til å fjerne og kvitte seg med gjenstander som oppbevares på tross av forbudet."

Forslag til endring:

"8.5 Garasjeanlegget og felles bodganger er også en del av fellesområdene. De samme hensyn som i punkt 7.2 gjør seg derfor gjeldende også her. Det er derfor heller ikke her tillatt å bruke området til oppbevaring. Vaktmesteren har også her mulighet til å fjerne og kvitte seg med gjenstander som oppbevares på tross av forbudet."



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 1162 Selskapsnavn: Torshovhagen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.