



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 358 406
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 593 777	363 910
Sum inntekter		1 593 777	363 910
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 714 920	265 198
Sum kostnader		1 714 920	265 198
Driftsresultat		-121 143	98 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 125	258
Sum finansinntekter		2 125	258
Annen finanskostnad		472	
Sum finanskostnader		472	0
Netto finans		1 653	258
Resultat før skattekostnad		-119 490	98 970
Årsresultat		-119 490	98 970
Totalresultat		-119 490	98 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-119 490	98 970
Sum overføringer og disponeringer		-119 490	98 970



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		143 235	13 987
Sum fordringer		143 235	13 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		208 264	227 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		208 264	227 747
Sum omløpsmidler		351 499	241 734
SUM EIENDELER		351 499	241 734

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			
Annen egenkapital			98 970
Udekket tap		20 520	
Sum opptjent egenkapital		-20 520	98 970
Sum egenkapital		-20 520	98 970
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		261 953	65 164
Annen kortsiktig gjeld		110 066	77 600
Sum kortsiktig gjeld		372 019	142 764
Sum gjeld		372 019	142 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		351 499	241 734



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 396948

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 358 406
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 929 358 406
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 593 777	363 910
Sum inntekter		1 593 777	363 910
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 714 920	265 198
Sum kostnader		1 714 920	265 198
Driftsresultat		-121 143	98 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 125	258
Sum finansinntekter		2 125	258
Annen finanskostnad		472	
Sum finanskostnader		472	0
Netto finans		1 653	258
Resultat før skattekostnad		-119 490	98 970
Årsresultat		-119 490	98 970
Totalresultat		-119 490	98 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-119 490	98 970
Sum overføringer og disponeringer		-119 490	98 970



Organisasjonsnr: 929 358 406
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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		143 235	13 987
Sum fordringer		143 235	13 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		208 264	227 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		208 264	227 747
Sum omløpsmidler		351 499	241 734
SUM EIENDELER		351 499	241 734
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			98 970
Udekket tap		20 520	
Sum opptjent egenkapital		-20 520	98 970



Sum egenkapital	-20 520	98 970
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	261 953	65 164
Annen kortsiktig gjeld	110 066	77 600
Sum kortsiktig gjeld	372 019	142 764
Sum gjeld	372 019	142 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	351 499	241 734



Organisasjonsnr: 929 358 406
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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. 2092

Torshovhøyden Eierseksk.Sameie



Velkommen til årsmøte i Torshovhøyden Eierseksk.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:

8. april 2024 kl. 17:00, Obos, Hammersborg torg 1.

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. Orienteringssaker fra utbygger Sandakerveien 56 AS
7. Ønsker enerett til gressplen utenfor leilighet
8. Ønsker strømuttak til el-scooter bekostet av sameiet
9. Sikkerhet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshovhøyden Eierseksk.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

Ragnvald Svendby 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 Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



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 fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. 2092 - årsrapport Vibbo.pdf

Sak 6

Orienteringssaker fra utbygger Sandakerveien 56 AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil orientere om status i prosjektet på møtet:

- Høyblokka
- Laboremus
- Utomhus
- Seksjonering

Forslag til vedtak
Orienteringen tas til etterretning



Sak 7

Ønsker enerett til gressplen utenfor leilighet

Forslag fremmet av:

Kjølberg / Farkaz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å ta opp samme forslag som det ble tatt opp ved forrige årsmøte, hvor det ble vedtatt etter styret sin anbefaling å ta opp saken igjen i årsmøtet 2024. Vi refererer til sak nummer 11. *Overføring av fellesareal*. Den lød som følger:

Samboeren min og jeg bor i leilighet U0101, Sandakerveien 56 A. Utenfor leiligheten vår som er på baksiden av bygget på bakkeplan er det en liten inngjerdet gressplen som kun vi har tilgang til gjennom vår terrassedør. Per dags dato defineres dette området som bygget sitt fellesområde, men vi vil gjerne foreslå og argumentere for at det av praktiske årsaker hadde vært ønskelig at vi enten kan få enerett til gressplenen utenfor vår leilighet, eller at området blir seksjonert som tilleggsdel til vår enhet.

Nåsituasjon for området det er snakk om:

- Den eneste inngangen til området er terrassedøren til leiligheten U0101 og kun beboere av denne leiligheten har tilgang til denne døren.
- Vedlikehold av gressplenen har ikke vært tilstrekkelig siden overtakelsen av leiligheten i mai 2022. Det er da snakk om området utenfor på hjørnet av leiligheten, hvor det ble lagt ferdig gressplen på rull før vi overtok leiligheten. Hvis man leser om denne type gress så trenger det en del vedlikehold i begynnelsen for å gro seg fast i bakken. Gresset ble ikke vedlikeholdt, og har kun blitt klippet to ganger med kantklipper siden overtagelse. Før det ble klippet første gang var gresset rundt 60 cm. Noe som resulterte i at plenen ikke grodde seg fast i bakken, vi fant runde hull med kolonier av snegler/larver i plenen og man kan si at plenen er såpass ødelagt at den må legges på nytt.
- Vi varslet flere ganger om situasjonen, men ble bedt om å være tålmodige.

Med dette i grunn er det ønskelig at vi enten kan få enerett til gressplenen utenfor vår leilighet, eller at området blir seksjonert som tilleggsdel til vår enhet. Vi vil gjerne fikse plenen selv og ha ansvar for vedlikehold av uteområdet det er snakk om. Vi er åpne for andre alternativer og ta gjerne kontakt om dere har noen spørsmål. Befaring av området kan selvfølgelig også avtales, men det er eventuelt best å vente til snøen er borte.

Vi vil gjerne at denne saken behandles på kommende årsmøte.

Styrets innstilling

Vurdering: Markterrasse U0101 og U0102 er seksjonert som tilleggsdel som tilhører boligene. Grøntareal og beplantning som hekk osv. tilhører sameiet. Så lenge eiendommen er under utvikling vil det være problematisk å omdefinere uteareal slik som ønsket pga. krav til uteareal.

Styrets innstilling: Utsettes til eiendommen er ferdig utviklet og ferdigattest for samtlige bygg foreligger.



Forslag til vedtak

Utsettes til eiendommen er ferdig utviklet og ferdigattest for samtlige bygg foreligger.

Sak 8

Ønsker strømuttak til el-scooter bekostet av sameiet

Forslag fremmet av:

Tov Sletta

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Jeg er litt usikker på om dette skal stemmes over på årsmøtet eller om det skal vurderes uavhengig av årsmøtet av utbygger eller styret. Hvis dette er en sak som kan og bør bli vurdert på årsmøtet 8. april ønsker jeg at det blir gjort. Hvis dette er en sak som styret/utbygger kan ta stilling til uavhengig av årsmøtet ber jeg om en respons så raskt som mulig. Saken er som følger:

Som mange sikkert har fått med seg står det en el-scooter/el-rullestol utenfor Sandakerveien 56 B. Den tilhører undertegnende.

Jeg søker herved Styret i Torshovhøyden Sameie om å få dekket kostnader til å få plassert en utendørs stikkontakt ved inngangspartiet til Sandakerveien 56 B for lading av nevnte el-scooter. Jeg er avhengig av å ha den plassert rett ved inngangspartiet. Ved installasjon kan strømmen hentes fra kursen til min leilighet i fordelerskapet i kjelleren.

Før jeg flyttet hit bodde jeg i Søndre Åsen kv. 2 litt lenger opp på Torshov. Der hadde jeg stolen/scooteren plassert i bakgården, hvor styret der fikk montert en stikkontakt på borettslagets regning raskt etter jeg flyttet inn. Derfor har jeg et håp om at det kan la seg gjøre her også. Kostnaden er ganske stor for meg som enkeltindivid.

Batteriet på scooteren er av den typen som alltid skal stå i lademodus når scooteren ikke er i bruk, hvis ikke forringes kvaliteten på batteriet og rekkevidden går ned. Av den grunn har jeg siden jeg flyttet inn for litt over et år siden hatt skjøteledning ut gjennom soveromsvinduet til sønnen min for å få ladet. Dette gjør at det ikke går å oppholde seg der når det er kaldt ute fordi jeg ikke får lukket vinduet.

Jeg har gått noen runder ang dette temaet med utbygger siden før jeg tok over leiligheten og vi har sammen snakket om forskjellige løsninger. Erfaringen det siste året har overbevist meg om at løsningen med strømuttak ute ved inngangspartiet er eneste løsning som fungerer for meg. Det handler da om gangavstand, føre og lademåte. Ber om et endelig svar så fort som mulig slik at jeg vet hva jeg skal forholde meg til og hvordan jeg skal gå frem videre for å få en løsning på dette.

Kontakt meg gjerne pr tlf eller mail hvis noe er uklart.

Styrets innstilling

Styret overlater denne beslutningen til årsmøtet



Forslag til vedtak

Behandles på årsmøtet

Sak 9

Sikkerhet

Forslag fremmet av:

Lill Vaksdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sikkerhet er avgjørende for et trygt og godt bomiljø og fysisk sikring er den mest grunnleggende beskyttelse mot innbrudd. Mange sameier benytter kameraovervåkning sammen med vektertjenester for å oppnå ønsket sikkerhetsnivå. Skilting som tydelig viser at området overvåkes kan ha en avskrekkende effekt på innbruddsforsøk. Beslag på dører og nøkkelbrikker er andre tiltak. Sameiet bør vurdere sikkerhetstiltak.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det innhentes tilbud fra flere sikkerhetsfirmaer og innenfor en økonomisk ramme på kr 400 000 (beløpet kan endres) gjør diverse sikkerhetstiltak. Utgiftene forsøkes først dekket innenfor tildelt budsjett (felleskostnadene) evt. finansieres enkelte sikkerhetstiltak ved innhenting av ekstra midler fra beboere.

Styrets innstilling

Vurdering: Styret har i 2023 arbeidet for øket sikkerhet. Dette har bl.a. handlet om tiltak som reparasjon og ekstra sikring av låser, beslag osv.. Etter innbrudd og innbruddsforsøk i boder / felles garasjekjeller i fjor sommer / høst ble det inngått avtale med vaktsselskapet M16 om daglige inspeksjoner mellom kl. 20 og 23 av fellesarealer (parkeringskjeller, trapper, heiser, bodområde, nødutganger, takterrasser). Kostnad til dette vaktholdet beløp seg til ca. kr. 20.000,- pr. måned eks. mva. og ble avtalt delt mellom sameiet og utbygger. Vaktholdet ble imidlertid ikke utført tilfredsstillende og avtalen med vaktsselskapet ble avsluttet i januar 2024.

Det er innhentet tilbud på kameraovervåkning som styret har vurdert som uforholdsmessig kostbart og derfor ikke etablert. I budsjettet for 2024 er det budsjettert med kr. 10.000,- pr. måned (inkl. mva.) men budsjettet har begrensede tilgjengelige midler ut over dette.

Etter avvikling av avtalen med M16 har det blitt innhentet tilbud på vakthold fra Securitas: Pris per måned ex. mva. på kr. 18 413,- for en nattlig inspeksjon alle ukens netter i en avgrenset 6 måneders avtale.

Styret overlater beslutningen til årsmøtet.

Forslag til vedtak

Behandles på årsmøtet

Sak 10

Valg av tillitsvalgte



Sameiets vedtekter bestemmer at styret skal ha en leder, og i tillegg velger årsmøtet to til fire styremedlemmer, samt eventuelt varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret velges normalt for 2 år, men nå første gang anbefales det at noen velges for ett år slik at alle ikke kommer på valg samtidig i fremtiden.

Innkomne forslag til kandidater til nytt styre:

Sanjay Malhotra, snr. 19 (Adm. bygget), ønsker å stille som styreleder for sameiet

Torkjell Arntzen, nr. 49 (Vestblokka) – ønsker å melde interesse for å stille til styret

Ellen Palmstrøm, snr. 34 (Adm. Bygget) – kan stille som styremedlem

Gisle Vinjevoll Thrane, snr. 23 (Adm. Bygget) – om ønskelig kan stille som styremedlem (helst vara)

Lill Vaksdal, snr. 65 (Vestblokka), kan stille som styremedlem

Det vil være mulig for andre å melde sitt kandidatur på årsmøtet.

Innstilling

Det er positivt at flere kandidater har meldt interesse for styredeltakelse sameiet. I tillegg til de kandidater som har meldt seg ovenfor innstiller utbygger på at Kim Falster deltar videre som ordinært styremedlem i 1 år. Dette siden Høyblokka er under oppføring og forventes ferdigstilt i løpet av året. Kim er godt kjent med byggene og entreprenør Consto og det blir dermed enklere for styret å følge opp spørsmål knyttet til drift og vedlikehold av byggene. Ideelt sett burde også styret også ha et styremedlem fra Sydblokka, men vi har ikke registrert noen fra dette bygget.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder 1

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Styremedlem 3
- Styremedlem 4

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Varamedlem 1
- Varamedlem 2



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gjert Brun
Styremedlem	Hans Olav Bjørk
Styremedlem	Kim Fredrik Falster

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post torshovhoydensameie@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

Generelle opplysninger om Torshovhøyden Eierseksjonssameie

Sameiet består av 71 seksjoner.

Torshovhøyden Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929358406, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 343

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

Torshovhøyden Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har bestått av Gjert Brun, Hans Olav Bjørk og Kim Falster som alle er representanter fra byggherren. Vi håper alle trives i sine ny hjem selv og som dere ser frem til at også Høyblokka vil stå ferdig sammen med alle utomhusarealer i løpet av 4. kvartal 2024. Det gjøres en stor innstas fra alle involverte i å gjøre dette til et hyggelig boområde med gode kvaliteter, inne som ute. Styret ser nå frem til å kunne overlevere stafettspinnen til dere som er beboere og eiere av leiligheter i sameiet.

Som styre har vi prioritert å sikre en effektiv og ansvarlig drift av sameiet, samtidig som vi har forsøkt å håndtere utfordringer som dukker opp så godt det lar seg gjøre. Ettersom styrets representanter ikke selv bor i sameiet har det gitt noen utfordringer. Derfor har vi også den siste tiden fått med oss to beboerrepresentanter, Lill Vaksdal og Torkjell Arntzen som har bidratt positivt med sine erfaringer og innspill. Det er inngått avtaler som er nødvendige for drift og vedlikehold av sameiet. Det inkluderer serviceavtaler på tekniske anlegg, heiser mm, vask og vedlikehold av fellesarealer samt utvendig drift og vedlikehold inkludert snørydding og gartner.

Styret har passet på å sikre at alle nødvendige vedlikeholdsoppgaver og rutinemessige oppdrag blir utført på en effektiv og kvalitetsmessig måte. Dette inkluderer alt fra renhold og vedlikehold av fellesområder til oppfølging av tekniske anlegg og systemer. Det har gått med en del tid til å følge opp leverandører og tilbakemeldinger fra beboere da ikke alt har vært utført til forventningene. Det ser ut til at det har blitt mindre klager på renhold og snømåking i det siste slik at dette fungerer noe bedre etter de utfordringene vi hadde i oppstarten.

Sameiet har dessverre opplevd flere innbrudd eller innbruddsforsøk etter overtakelse og innflytting i Vestblokka. Dette har vært en kilde til bekymring blant sameiets beboere, og vi har derfor jobbet aktivt med tiltak for å bedre sikkerheten. Dører er sikret med beslag og nye låser. Vi har i perioder hatt avtale med vaktsselskap som har gått streifvakter på strategiske tider og styret har innhentet tilbud på kameraovervåking, samt innhentet forslag fra låsselskaper mm. Dette blir en av oppgavene det nye styret vil kunne jobbe videre med og beslutte eventuelle nye tiltak for økt sikkerhet og som samtidig er brukervennlig og ivaretar beboeres personvern.

Feilparkering

Et vedvarende problem at det parkeres bilder inne på sameiets eiendom. Det er lite styret kan gjøre annet enn å kontakte eier av bilene og minne om forbudet mot å kjøre inn på eiendommen eller parkere annet enn i garasjen. Styret har innhentet tilbud fra parkeringsselskap som det nye styret kan vurdere. Parkeringsselskapet kan sette opp skilter og håndheve med befaringer og bøter. Dette vil nok få slutt på feilparkering.

Ettårsbefaringer og reklamasjoner

For alle sameiere som oppdager feil eller reklamasjoner må melde disse på Viscenario. Når det er registrert her vil det følges opp av entreprenørene. Dersom det gjelder forhold i fellesareal er det fint om det i tillegg meldes i fra til styret på Vibbo som kan følge dette opp videre.

Det har vært en del saker på det som gjelder varme i leiligheter. Det jobbes med løsninger og ser ut til å ha kommet i orden for de fleste.



Styret har gjennomført 1-års befaring av fellesareal Administrasjonsblokka med entreprenøren. Det var en del forhold som ble tatt opp, inkludert liste fra beboere. Arbeider med utbedringer er igangsatt og styret følger opp at arbeidet blir utført.

Heiser. Det har vært unormalt mye feil på heiser. Det skyldes sannsynlig en kombinasjon av noe feil bruk/ skader, men også feil på hiesene. Orona håper å ha funnet årsaken som kan virke som har vært problemer med dører og dørmotor. Heismontør ber styret informere om at dører ikke må holdes åpne fysisk ved å sette noe i døren eller lignende.

Vibbo har fungert godt som sameiets kommunikasjonskanal og styret har tilstrebet å svare så godt som mulig på alle henvendelser som har kommet fra sameiere.



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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 20 520.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Felleskostnadene ble økt med 5% fra 1. januar. I 2024 har man også ryddet opp i enkelte kostnader rundt fjernvarmen, og utbygger ble fakturert for rundt 220 000 kr som feilaktig var betalt av sameiet. Utbygger skal også betale en del av fjernvarmen i 2024, så dette blir antageligvis lavere enn budsjettet.

Nytt styre må uansett vurdere økonomien i selskapet opp mot tiltak de ønsker å gjennomføre, og må da vurdere om det er behov for ytterligere økning av felleskostnadene gjennom året.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Torshovhøyden Eierseksk.Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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 selskapet 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.

Styret og forretningsførerens 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 selskaps 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.

BDO AS er norsk skattepliktig og deltar i BDO Internasjonalt Limited, et angitt selskap med begrenset ansvar og er en del av det internasjonale nettverket BDO som består av uavhengige selskaper. De enkelte ledd i nettverket opererer under BDO 2023 006 020 MYA. Side 1 av 2



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

2025-05-08 10:18:18

BDO AS, et norsk selskapskap er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar og er en del av det internasjonale nettverket BDO som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Parastateregistrert: NO 999 606 630 MYA side 2 av 2



TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929 358 406, KUNDENR. 2092

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 593 777	363 910	2 577 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 593 777	363 910	2 577 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	3	-12 331	-9 557	-10 000
Forretningsførerhonorar		-76 430	-43 673	-91 500
Konsulenthonorar	4	-6 363	0	0
Drift og vedlikehold	5	-170 100	-81 713	-140 000
Forsikringer		-209 910	-24 487	-265 000
Kommunale avgifter	6	-180 682	-70 713	-605 000
Energi/fyring	7	-629 110	-600	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-6 295	-900	-10 000
Andre driftskostnader	8	-423 700	-33 556	-435 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 714 920	-265 198	-2 456 500
DRIFTSRESULTAT		-121 143	98 712	120 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	2 125	258	0
Finanskostnader	10	-472	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 653	258	0
ÅRSRESULTAT		-119 490	98 970	120 500
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital				
Fra opptjent egenkapital		-98 970		
Udekket tap		-20 520		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 798	2 885
Forskuddsbetalte kostnader		4 635	11 102
Andre kortsiktige fordringer	11	133 802	0
Driftskonto OBOS-banken		208 264	227 747
SUM OMLØPSMIDLER		351 499	241 734
SUM EIENDELER		351 499	241 734
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	98 970
Udekket tap	12	-20 520	0
SUM EGENKAPITAL		-20 520	98 970
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		110 066	37 600
Leverandørgjeld		261 953	65 164
Annen kortsiktig gjeld		0	40 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		372 019	142 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		351 499	241 734
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024

Styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie

Gjert Brun/s/

Hans Olav Bjørk/s/

Kim Fredrik Falster/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.

ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk C2092	556 740
Felleskostnader brøk B2092	486 540
Felleskostnader brøk A22092	405 347
Felleskostnader likt C2092	63 000
Felleskostnader likt B2092	54 000
Felleskostnader likt A22092	28 150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 593 777

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 331.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 363
SUM KONSULENTHONORAR	-6 363

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

Drift/vedlikehold bygninger	-19 900
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 882
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 126
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 018
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 175
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-170 100

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-67 660
Renovasjonsavgift	-113 022
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-180 682

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-30 354
Fjernvarme	-598 756
SUM ENERGI / FYRING	-629 110

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 822
Driftsmateriell	-1 594
Vaktmestertjenester	-168 490
Vakthold	-36 631
Renhold ved firmaer	-121 231
Snørydding	-58 450
Andre fremmede tjenester	-14 476
Andre kontorkostnader	-200
Bank- og kortgebyr	-2 806
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-423 700

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 971
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	154
SUM FINANSINNTEKTER	2 125

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-472
SUM FINANSKOSTNADER	-472



NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fjernvarme viderefakturert	133 802
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	133 802

NOTE: 12

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.

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.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8098688. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 2092 Selskapsnavn: Torshovhøyden Eierseksk.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.