

Sameiet Torshov Kvartal X

ÅRSMØTE 2021

Innkalling – Årsberetning - Årsregnskap

Tid: onsdag, 07. april 2021 kl 18:00

Sted: Digitalt møte via Zoom

Se vedlagte retningslinjer for digital gjennomføring.

Seksjonseiere som ikke har anledning til å delta i møtet oppfordres til å benytte vedlagt fullmaktsskjema

SAMEIET TORSHOV KVARTAL X

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2021

Årsmøtet i Sameiet Torshov Kvartal X avholdes
onsdag, 07. april kl. 18:00 via Zoom

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A Valg av møteleder
- B Opptak av navnefortegnelse
- C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen
- D Godkjenning av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP 2020 OG BUDSJETT 2021

- A Årsregnskapet for 2020
- B Disponering av årets resultat
- C Revisjonsberetning
- D Orientering om budsjett for 2021

4. GODTGJØRELSER

- A Styret kr 130 000,-

5. FORSLAG

- A Forslag fra styret om refusjon av gevinstskatt ifm. salg av sameiets seksjon, se **vedlegg 1**.

Forslag til vedtak

Beregnet gevinstskatt ved salg av sameiets seksjon nr 66, er kr 600 000,-. Den enkelte seksjonseier vil få utbetalt sin andel av beregnet gevinstskatt. Styret får fullmakt til å refundere beregnet gevinstskatt til den enkelte seksjonseier. Årsmøtet er innforstått med at det kan være avvik mellom Skatteetatens endelige utregning og beregningen. Med mindre avviket er vesentlig, får dette ikke betydning for utbetalingen.

- B Forslag fra styret om endringer i husordensreglene, se **vedlegg 2**. Endringer er markert i rødt og kursiv skrift.

6. ORIENTERINGSSAK

- A Styret vil orientere om to mottatte saker om loftsutbygging. På grunn av sakenes kompleksitet, og for å sørge for tilstrekkelig forsvarlig behandling og vedtak i sakene, vil det bli innkalt til et ekstraordinært årsmøte så raskt det lar seg gjøre etter det ordinære årsmøtet.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A Valg av styreleder for 2 år
- B Valg av tre styremedlemmer for 2 år
- C Valg av inntil tre varamedlemmer for 1 år

8. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Oslo, 23. mars 2021
I styret for Sameiet Torshov Kvartal X

Vibecke Øvre Dalen

Harald Føsker

Håkon Heskja

Sameiet Torshov Kvartal X

Styrets årsberetning for 2020

1. Tillitsvalgte

Siden sist årsmøtet har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- Leder: Harald Føsker
- Styremedlem/nestleder/økonomiansvarlig: Håkon Heskja
- Styremedlem/sekretær: Vibecke Øwre Dalen
- Styremedlem/web-ansvarlig: Tore Oldeide Elgvin (i permisjon 2020)

Varamedlemmer

- 1. varamedlem: Henrik Kjærnsmo

Valgkomité

- 1. Hans Laaveg
- 2. Svein Åge Mjøsund
- 3. Steffen Eliassen

Dugnadskomité

- 1. Hans Laaveg
- 2. Sølvi Nykland
- 3. Ragna Lindboe
- 4. Silje Brekkhus
- 5. Arild K. Dahl Eriksen

Velferdskomité

- 1. Marie Pihlstrøm Frostlid
- 2. Nina Borovski Berge

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Hedmarks Revisjonsbyrå AS.

3. Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 982 307 430, ligger i bydel Sagene i Oslo og har adressene:

- Agathe Grøndahls gate 2A, 2B, 4A, 4B, 6A og 6B
- Per Kvibergs gate 28A og 28B
- Vogts gate 63A, 63B og 65
- Åsengata 5, 7A og 7B

Boligselskapet består av nittisyv enheter. Sameiet eier selv en seksjon:

Seksjon 31 (Agathe Grøndahls gate 6A) utleid for kr 10 500,- per måned.

Utleiemegleren forvalter utleiekontrakten for seksjonen mot 10 % provisjon av utleiebeløpet.

Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Boligselskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nytilsetninger.

Vaktmester- og rengjøringstjeneste

Styret har kontrakt med Uthberg gårdstjeneste og drift for å ivareta tidligere portnerfunksjon. Sameiet har benyttet firmaet til diverse vedlikeholdsarbeider og konsulenttjenester i løpet av 2020.

Sameiet har avtale med Alliansen Renhold AS (tidligere Reiduns Renhold) om ukentlig rengjøring av oppgangene, samt rutinemessig skifte av matter. I tillegg kommer rengjøring av vaskeri (én gang per måned) og styrerom (én gang per kvartal). Rengjøring av oppgangsvinduer må bestilles etter behov.

Sameiet har avtale med Vaktmesterkompaniet AS om snørydding og strøing av gårdsrom.

Kabel-TV og Bredbånd

Sameiet inngikk i 2020 ny kollektiv avtale med Telia/GET og beboere fikk installert ny hussentral og ny GET boks medio februar 2021. Den nye avtalen innebærer vesentlig bedre fleksibilitet i hht hvilke tjenester den enkelte beboer ønsker å benytte seg av. Servicetelefon for Telia er 924 05 050.

Tre leverandører ble forespurt og styret fant at en fornyelse med Telia var det beste tilbudet.

Til orientering; uvisst av hvilke grunner har seksjonseiere blitt belastet ca. kr. 250 for bredbånd/TV, til tross for at den faktiske kostnaden pr. seksjon har vært ca. 350. Ved inngåelse av ny avtale er prisen økt til kr. 399 som er den reelle kostnaden og som faktureres den enkelte seksjonseier i sin helhet via andel fellesutgifter.

Vaskeri

Sameiet har eget fellesvaskeri. Nøkkel til vaskeri og tørkebåser er den samme som inngangsnøkkel. Vaskeriet kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Aksepterte betalingsmidler er bl.a. Visa og Mastercard.

HMS – internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha internkontrollsystem for brannvern, overholde byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene, samt informere seksjonseiere om oppfølging av elektrisk anlegg i egen seksjon.

Det var svært mye aktivitet i gården vår i 2020 med flere store rehabiliteringsprosjekter som gikk samtidig. Styret hadde tett dialog med entreprenørene for å sikre at arbeidet foregikk på en trygg og god måte, både for beboere og arbeidere. I all hovedsak foregikk arbeidene på god måte. Det var imidlertid et fåtall hendelser som kunne ha medført fare og som ble tatt tak i umiddelbart.

HMS - Brannvern og brannsikringsutstyr

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak er det vedtatt at alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler (sameiere som besitter loft- eller kjellerareal skal ha en røykvarsler i hver etasje), samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet har ansvaret for fellesområdene. Branninstruks henger i alle oppganger.

I 2019 fikk vi installert nytt brannvarslingsanlegg i gården. Alle fellesarealer er nå dekket av moderne utstyr, samt at mange seksjoner er koblet til samme anlegg. Nå er 3 oppganger dekket med et komplett Tek10 anlegg (som følge av loftutbygginger), samt at ytterligere 31 seksjonseiere har installert nye detektorer koblet til anlegget på fellesareal. Dette installasjonsarbeidet ble ferdig høsten 2020 og det styrker brannsikkerheten i gården vesentlig. Samtidig ønsker styret at flere kobler seg på og installerer moderne detektorer koblet til fellesanlegget. Det er en liten investering som kan redde liv.

Styret minner om at trappeoppgangen er både rednings- og rømningsveier. Alle beboere er forpliktet til å holde oppgangen fri for løse gjenstander.

HMS – Elektrisk anlegg

I 2020 fortsatte arbeidet med å oppdatere og forbedre det elektriske anlegget i gården, hvor både innvendig- og utvendig anlegg er utbedret i hht dagens standard. Dette inkluderer også pålegg som fulgte etter el-inspeksjon i sameiet.

Så langt styret vet og kan bedømme er det elektriske anlegget nå i hht regler og standard, men dette er et viktig område og fordrer kontinuerlig overvåking. Styret ønsker derfor at beboere melder fra om det oppdages feil eller mangler slik at det kan utbedres umiddelbart.

HMS – øvrige tiltak

- Arbeidet med å reparere gjennomføringer i kjellertak fortsatte i 2020. Det gjenstår fremdeles en del arbeid på dette. Bl.a. i kjølvann av soilrehabiliteringen vil det bli avdekket videre behov, og styret jobber med saken.
- Oppdatert informasjon om rømningsveier og brannsikkerhet er hengt opp i alle oppganger.
- Styret har arbeidet med å vurdere hvordan styret og ekstern samarbeidspartner best kan jobbe med HMS. Dette arbeidet er ikke sluttført og fortsetter dermed i 2021.
- I forbindelse med fasaderehabiliteringen ble utvendige lamper i gården byttet ut, noe som forhåpentligvis har gitt bedre lys og dermed forbedret fremkommeligheten.
- Det ble installert ny port i Agathe Grøndahls gate, en port som er håndterbar for de fleste av gårdens beboere og som er forsvarlig montert.

Korona

Torshov X ble også berørt av koronaepidemien i 2020, og det ble fra styrets side jobbet intenst med problemstillinger som oppstod ifm den pågående soilrehabiliteringen. Våren 2020 var vi alle uforberedt på en slik epidemi, og utfra et forsiktighetsprinsipp valgte styret å midlertidig stoppe soilrehabiliteringen til tross for protester fra entreprenør. Styret mener det var en riktig beslutning.

Videre gjorde epidemien at sameiets årsmøte måtte gjennomføres pr post, og andre fellesarrangementer som f. eks sommerfesten ble avlyst.

Styret ønsker å takke alle beboere for en flott innsats og godt naboskap gjennom denne perioden. Til tross for at svært mange i lange perioder har hatt hjemmekontor, hjemmeskole, hjemmebarnehage osv., så har det vært få klager. Det tyder på et godt bomiljø i Torshov X.

4. Forsikringer

Sameiets eiendommer er i 2020 forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 82848792. Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og kartlegg hva som er årsak til skaden. Kontakter deretter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer. Styret skal alltid informeres.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring.

5. Overdragelser av seksjoner

Det ble i 2020 gjennomført overdragelser av 8 seksjoner.

6. Styrets arbeid

Styret har i 2020 avholdt 17 møter og behandlet 157 styresaker.

Styret har i 2020 vært byggherre for følgende prosjekter:

- Oppussing av indre fasade
- Fortsatt rørfornyning
- Rehabilitering av utvendig grøntområde
- Avsluttet installasjon av brannvarslingsanlegg

Styret har brukt vesentlig tid og ressurser på å følge opp utbyggingsprosjekter i gården.

Samtidig har styret håndtert løpende saker:

- Administrere og organisere den daglige drift av Torshov X i nært samarbeid med OBF.
- Salg av fellesarealer.
- Gjennomført befaringer i seksjoner og møter med sameiere.
- Behandlet henvendelser og klager fra beboere, særlig klager på brudd på ordensreglene.
- Oppfølging og gjennomføring av diverse vedlikeholdsarbeider, ofte fukt- og vannskader.

Styret har det siste året hatt en stor arbeidsbelastning, og har brukt adskillige timer sent og tidlig for å følge opp de ulike prosjektene hver eneste uke. Styret benytter anledningen til å takke årsmøtet i 2020 for ekstra honorering til medlemmene.

Styrets planer for 2021

- Fullføre soilrehabiliteringen
- Fortsette rehabilitering av grøntområdene
- Salg av fellesareal
- Arbeide aktivt for å komme tilbake til en «normalisering» av drift og utvikling i Torshov X

7. Ordensregler i sameiet

Styret har mottatt klager om brudd på ordensreglene, bråk, parkering foran avfallscontainere, søppel i oppgangene etc. Beboere i gården bes å respektere ordensreglene. **Søppel** må ikke settes utenfor inngangsdører. Ingen indre fellesområder må brukes til oppbevaring av sykler, møbler og andre løse gjenstander, jf. brannvernforskriften. **Styret minner om at alle loft- og**

kjellerboder må merkes tydelig med navn, bolignummer til tilhørende leilighet og telefonnummer.

8. Dugnader

Det har vært arrangert vår- og høstdugnader. Det er av stor verdi for sameiet at det arrangeres dugnader året igjennom som tar seg av grøntområdene og utfører mindre vedlikehold. Vi vil bruke anledningen til å takke dugnadsgruppa og alle deltakerne for innsatsen. Styret er fornøyd med oppslutning fra beboere.

Oppslutningen om dugnadene kan imidlertid alltid bli bedre. Styret oppfordrer alle beboere til å delta i dugnadsarbeidet, og de som ikke kan delta anmodes om å betale kr. 300 til kontonummer 8200.01.66029 (merkes dugnadsstøtte) som støtte til arbeidet med å videreutvikle et trivelig gårdsrom i sameiet.

9. Velferdstiltak

Styret, festkomiteen sammen med beboere arrangerte en meget vellykket koronavennlig 17 mai feiring. Det var flaggheising, aktiviteter for barna og besøk av Torshov janitsjar. Festkomiteen gjennomførte den årlige julegrantenningen hvor Nordpolen skolemusikkorps bidro til god julestemning. Styret er fornøyd med god oppslutning rundt dette arrangementet som har en lang tradisjon i sameiet.

10. Hjemmeside

Sameiet har en egen nettside på adressen <https://torshovx.no/>. Nettsiden inneholder informasjon om sameiet, historie, ordensregler og vedtekter, kontaktinfo til styret m.m. I tillegg publiseres referat fra styremøter og nyheter om drift og framdrift av vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider i sameiet. Det er ikke nødvendig med egen konto for å lese nettsidene, innloggingsknappen er kun for nettredaktør. Sameiet har også en egen lukket Facebook gruppe for beboere, gruppen heter TorshovX.

11. Sameiets økonomi – Bemerkninger til årsregnskapet for 2020

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2020 var totalt på kr. 10 164 318,-

Utgiftene i 2020 var totalt på kr. 14 330 404,-, hovedsakelig som følge av vedlikeholdstiltakene nevnt nedenfor.

Driftsresultatet, eksklusiv prosjektkostnader vist nedenfor, var på kr. 6 170 914,-

Resultatet av driften for 2020, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et underskudd på kr. -4 417 420,-

Underskuddet for 2020 foreslås fremføres som udekket tap.

Etter avdrag på lån er den negative endringen av disponible midler kr. – 3 990 352,-.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Økonomisk har de vedtatte vedlikeholdsprosjektene medført følgende kostnader i 2020:

Prosjekt	Budsjettert kost inkl. mva.	Kost 2019	Kost 2020
Brannvarsling	437.000	352.000 (inkl. 4 sikringsskap)	120.000*
Fasade utvendig	5.500.000	6.400.000	
Fasade innvendig	5.500.000		6.490.000
Soilrehabilitering	5.000.000	538.000	3.700.000
Ekstern rådgiver		129.000	27.000

- *I fbm rehabiliteringen av innvendig fasade besluttet styret å trekke kabler mellom brannvarslingsanlegg i oppgangene slik at det er på plass da man forventer at det på et tidspunkt blir krav om oppkobling til sentral.*

Det har som tidligere kommunisert vært en del ekstra og uforutsette utgifter ifbm rehabilitering av fasaden da arbeidet med fjerning av gammel maling og puss viste seg å avdekke mange «gamle synder», samt ekstra kostnader til blikkenslager, varmekabler i takrenner osv. Styret mente dog det var riktig og viktig å gjøre arbeidet ordentlig denne gangen.

Det ble også noen ekstra kostnader i fbm stopp i soilrehabilitering som følge av Korona.

Utover dette har det vært andre uforutsette hendelser som har påført sameiet uforutsette kostnader, samt at styret også har valgt å ta noen større investeringer som man har funnet nødvendig og riktig å ta. Styret vil gjerne nevne følgende i den forbindelse:

- Ny plen og rehabilitering trapper ut mot Agathe Grøndahls gate 220 000 kr.
- Ny port i Agathe Grøndahls gate 93 000 kr.
- Omfattende lekkasje på tak 190 000 kr.
- Salg av leilighet i Vogts gate 328 000 kr.
- Nødvendig oppussing av bad i utleieleiligheten 183 000 kr.
- Oppgradering av elektrisk anlegg innvendig og utvendig 228 000 kr.
- Ekstra portnertjenester (i hovedsak som følge av rehabiliteringsprosjektene). 60 000 kr.

Styret har etter beste evne forsøkt å styre økonomien i sameiet på en forsvarlig og forutsigbar måte, og for å veie opp for de økte utgiftene har styret kuttet kostnader og redusert utgifter på andre områder så godt det har latt seg gjøre.

Styret har også jobbet for å bedre likviditeten og likviditetsstyringen i sameiet og med litt ekstra innsats har vi endelig fått med oss forsikringsselskap på at vi kan betale polisen månedlig (tidligere årlig) og TV/bredbånd betales nå kvartalsvis og ikke årlig som tidligere. Dette vil gjøre økonomistyringen betraktelig enklere fremover.

Styret har også gått en runde med banker for å se på vilkårene, men har ikke funnet noen som har vært interessert i å tilby noe som er bedre enn de vilkårene vi har i dag. Ergo ser ikke styret det som formålstjenlig å bytte bank pt.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

12. Kostnadsutvikling for 2021

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Som følge av låneopptak har husleien økt i 2020 og nå senest pr januar 2021. I 2020 krevde sameiet inn kr 694 238,- til betaling av renter og avdrag (deler av året var avdragsfritt i fbm opptak av nytt lån). Den avdragsfrie perioden endte i august 2020 og det betales nå renter og avdrag.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2021. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 1 041 021,-.

Som beskrevet i eget punkt i sakslisten viste det seg dessverre at salg av leilighet utløste beskatning av salgsgevinsten. Styret ser det som sannsynlig at denne kostnaden kan dekkes gjennom likvide midler og salg av fellesareal, dog med en backup i et mindre låneopptak som eventuelt kan benyttes.

Det gjenstående arbeidet ifm soilrehabiliteringen vil sannsynligvis innebære en kostnad på ca. 1,5 mill.

Etter styrets vurdering er det ingen andre betydelige ekstraavgifter som venter i 2021, og det bør derfor være gode muligheter til å ta ned sameiets utgifter betraktelig sammenlignet med 2020. Det er styrets vurdering at driften er god og økonomien forsvarlig i sameiet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2021 som foreligger.

Oslo, den 10.03.2021

Styret for Sameiet Torshov Kvartal X

Harald Føsker
Styreleder

Håkon Heskja
Styremedlem

Vibecke Ø. Dalen
Styremedlem

Tore O. Elgvin
Styremedlem i permisjon 2020

Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 170 949	3 838 720	4 034 979	5 076 220
Sum		4 170 949	3 838 720	4 034 979	5 076 220
Ekstraordinære inntekter					
Ekstraordinære inntekter	2	5 993 369	450 000	0	0
Sum andre inntekter		5 993 369	450 000	0	0
Sum		10 164 318	4 288 720	4 034 979	5 076 220
Driftskostnader					
Forretningsførsel og revisjon	3	205 252	206 591	206 500	212 100
Lønn og honorarer		173 225	193 970	148 330	148 330
Vedlikehold	4	11 548 725	8 963 505	650 000	650 000
Eksterne tjenester	5	532 555	566 163	400 000	400 000
Kabel-tv og bredbånd		488 624	479 847	494 000	503 500
Forsikring		364 317	331 207	342 800	403 526
Kommunale avgifter		739 282	684 198	724 500	764 000
Festeavgifter		110 820	110 820	111 000	111 000
Brensel og strøm		41 311	158 276	140 000	140 000
Drift maskiner	6	1 000	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	125 293	165 196	136 000	140 000
Sum		14 330 404	11 859 773	3 353 130	3 472 456
Driftsresultat		-4 166 086	-7 571 053	681 849	1 603 764
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	340 515	113 505	0	0
Renteinntekter	8	17 748	37 311	0	0
Rentekostnad	9	648 310	436 185	753 512	562 743
Andre finansposter	10	38 713	38 195	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-251 334	-247 174	-753 512	-562 743
Årsresultat	11	-4 417 420	-7 818 227	-71 663	1 041 021
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-314 150	-8 785 068	-286 586	-772 196
Opptak lån		0	19 675 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	741 218	0	0	0
Endring i disponible midler	11	-3 990 352	3 071 705	-358 249	268 825

Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		0	741 218
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		2 600	743 818
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		25 496	70 585
Andre leierestanser		6	663
Til gode av forretningsfører		-588	7 300
Forskuddsbetalte kostnader	14	77 495	817 424
Andre fordringer		0	-147 868
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 291 404	5 582 230
Innestående på særvilkår		173 886	207 353
Sum omløpsmidler		2 567 699	6 537 687
SUM EIENDELER		2 570 299	7 281 505

Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-12 928 749	-5 110 523
Årets resultat	11	-4 417 420	-7 818 227
Sum egenkapital	15	-17 346 169	-12 928 749
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	19 360 850	19 675 000
Sum langsiktig gjeld		19 360 850	19 675 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 105	4 370
Gjeld til forvaltningsklient		0	7 251
Leverandørgjeld		116 330	46 928
Skyldig off. myndigheter		1	45 842
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		192	0
Påløpne renter		43 691	59 666
Annen kortsiktig gjeld		390 300	371 198
Sum kortsiktig gjeld		555 619	535 254
Sum gjeld		19 916 469	20 210 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 570 299	7 281 505

Oslo 31.12.20

Styret i Sameiet Torshov Kvartal X

Sted: _____, dato: _____

Harald Føsker
Styreleder

Håkon Heskja
Styremedlem

Tore Elgvin
Styremedlem

Vibecke Øvre Dalen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	3 030 214	2 775 693	2 969 245	3 036 881
3603 Leieinntekt Utleieleilighet	100 082	137 643	108 000	113 400
3607 Renter og avdrag	694 238	590 195	628 594	1 334 939
3611 Inntekt trappevask	116 251	115 140	115 140	116 352
3612 Inntekt kabel-tv	0	199 325	199 000	0
3620 Strømgifter	480	480	0	0
3625 Inntekt bredbånd	201 425	175	0	459 648
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	13 398	0	0	0
3690 Andre inntekter	0	1 500	0	0
3691 Dugnadsgebyr	0	1 500	0	0
3692 Inntekt vaskeri	14 861	17 069	15 000	15 000
Sum	4 170 949	3 838 720	4 034 979	5 076 220

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8401 Salg av fellesareal	5 993 369	450 000	0	0
Sum	5 993 369	450 000	0	0

Salg av fellesareal, 37,5 m² á kr 6 000,00 og 76,1 m² á kr 6 000,00

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	9 264	8 827	10 000	10 500
Forretningsførerhonorar	182 076	183 852	182 000	187 600
Aksjeutbytte fra OBF	-340 515	-113 505	0	0
Annen regnskapsførsel	13 912	13 912	14 500	14 000
Sum	-135 263	93 086	206 500	212 100

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6600 Vedlikehold piper	0	276 570	0	0
6602 Vedlikehold tak	194 656	0	0	0
6603 Vedlikehold fasade	0	5 990	0	0
6605 Vedlikehold dører	19 375	6 678	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	42 717	109 177	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	227 709	29 999	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	93 375	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	197 775	172 947	650 000	650 000
6617 Vedlikehold uteområder	35 569	10 462	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	2 177	0	0	0
6628 Asfaltering - oppgradering gårdsrom	0	481 370	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	18 000	6 000	0	0
6636 Vedlikehold låssystem	3 388	140	0	0
6638 Prosjekt oppgradering callinganlegg	4 875	402 888	0	0
6645 Salg av leilighet	328 800	0	0	0
6660 Oppgradering soilrør	3 738 243	537 939	0	0
6672 Rehabilitering fasade	6 495 179	6 442 105	0	0
6676 Prosjektbistand oppgradering	27 863	129 132	0	0
6677 Oppgradering brannsikring	119 025	352 109	0	0
Sum	11 548 725	8 963 505	650 000	650 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	12 801	-16 383	15 000	15 000
6720 Juridisk rådgivning	15 813	21 434	10 000	10 000
6730 Teknisk rådgivning	31 275	4 269	15 000	15 000
6731 Honorar arkitekt	0	3 875	0	0
6733 Andre honorarer	-3 800	7 300	0	0
6760 Vaktmestertjenester	149 500	128 625	126 000	126 000
6761 Renholdstjenester	176 285	163 160	159 000	159 000
6762 Snørydding, salt og sand	45 038	53 366	45 000	45 000
6763 Ekstra renovasjon	33 006	10 242	30 000	30 000
6764 Andre portnertjenester	59 425	182 975	0	0
6799 Andre konsulenttenester	13 213	7 300	0	0
Sum	532 555	566 163	400 000	400 000

Note 6 - Drift maskiner

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6624 Vedlikehold maskiner	1 000	0	0	0
Sum	1 000	0	0	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6800 Kontorrekvisita	0	4 789	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	29 000	25 740	26 000	30 000
6820 Trykksaker, generelle	0	3 023	0	0
6825 Kopiering	3 802	5 650	0	0
6910 Kostnader Internett	6 185	6 175	0	0
6940 Porto	14 474	34 729	15 000	15 000
7140 Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	0	5 188	0	0
7415 Representasjon m. fradrag	0	347	0	0
7420 Representasjon ikke fradrar.ber.	0	1 499	0	0
7440 Kontingent HL	2 050	1 550	0	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	10 554	3 600	0	0
7720 Møtekostnader	0	22 517	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	8 941	8 704	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	4 760	1 360	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	30 550	10 206	30 000	30 000
7790 Andre driftskostnader	11 976	12 016	40 000	40 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	15 478	10 000	10 000
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	3 000	2 625	15 000	15 000
Sum	125 293	165 196	136 000	140 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	17 750	34 924	0	0
8052 Renteinntekt høyrentekonto	390	1 320	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	-391	1 066	0	0
Sum	17 748	37 311	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8143 Lånenr 8398.71.41851	0	31 989	0	0
8144 Lånenr 8398.71.29983	0	96 201	0	0
8145 Lånenr 8398.71.83937	648 310	304 737	753 512	562 743
8159 Andre rentekostnader	0	3 258	0	0
Sum	648 310	436 185	753 512	562 743

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Utbytte forsikring	38 713	38 195	0	0
Sum	38 713	38 195	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	6 002 433	2 930 727
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-4 417 420	-7 818 227
Opptak av langsiktig lån	0	19 675 000
Avdrag langsiktig lån	-314 150	-8 785 068
Endring av bygningsverdi	741 218	0
B. Årets endring i disponible midler	-3 990 352	3 071 705
C. Disponible midler 31.12	2 012 081	6 002 433

Note 12 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Ref. av lån 8398.71.29983 og 8398.71.41851, samt renovering av soillør, innstallasjon av brannvarslingssystem rehab. av indre gårdsrom og fasaderahabilitering.
Lånenummer:	83987183937
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	3.00 %
Beregnet innfridd:	01.11.2039
Opprinnelig lånebeløp:	19 675 000
Lånesaldo 01.01:	19 675 000
Avdrag i perioden:	314 150
Lånesaldo 31.12:	19 360 850
Saldo 5 år frem i tid:	15 256 089

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987183937	1	353 066	353 066
	1	309 132	309 132
	1	308 006	308 006
	1	305 009	305 009
	1	298 790	298 790
	1	295 619	295 619
	1	292 709	292 709
	1	286 472	286 472
	1	275 835	275 835
	1	267 762	267 762
	1	265 839	265 839
	1	261 525	261 525
	1	261 404	261 404
	1	256 692	256 692
	1	256 120	256 120
	2	252 170	504 340
	3	249 052	747 156
	1	242 919	242 919
	2	242 815	485 630
	1	240 962	240 962
	3	239 905	719 715
	3	236 787	710 361
	1	230 550	230 550
	2	224 105	448 210
	3	221 403	664 209
	5	217 869	1 089 345
	6	211 840	1 271 040
	1	199 158	199 158
	1	198 327	198 327

Lån

7	196 456	1 375 192
1	192 922	192 922
1	190 999	190 999
1	190 635	190 635
1	188 972	188 972
1	172 115	172 115
11	165 065	1 815 715
5	161 946	809 730
3	159 036	477 108
1	146 562	146 562
3	136 999	410 997
1	121 616	121 616
2	118 497	236 994
4	112 261	449 044
2	109 142	218 284
3	106 024	318 072

Kommentarer til lån

Andel av pantelånet som forfaller 5 år frem i tid er kr 7 012 801,-.

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1311 Investeringer i OBF AS	2 600	2 600
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	19 800	817 424
1742 Forskuddsbetalt forsikring	57 695	0
Sum	77 495	817 424

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Torshov Kvartal X.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Torshov Kvartal X

Styreleder	Harald Føsker (sign.)	12.03.2021
Styremedlem	Tore Elgvin (sign.)	10.03.2021
Styremedlem	Håkon Heskja (sign.)	11.03.2021
Styremedlem	Vibecke Øwre Dalen (sign.)	11.03.2021

lorentzplassen 40
postboks 9057
3006 drammen

tlf. 32 88 79 00



bankgiro
1620 05 07782
organisasjonsnr.
962 375 782 MVA
foretaksregisteret.

Hedemarks Revisjonsbyrå a/s

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Torshov Kvartal X

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Torshov Kvartal X som viser et underskudd på kr.4.417.420. Årsregnskapet består av balanse pr.31.12.2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapsloves regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstanderne (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrifter, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets eve 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Drammen, 15. mars 2021

Jørn Hedemark
Statsautorisert revisor

SAK 5 A Forslag fra styret om refusjon av gevinstskatt ifm. salg av sameiets seksjon

Sameiet kjøpte for noen år siden en seksjon i sameiet. Seksjonen ble besluttet solgt på ekstraordinært årsmøte 05.02.2019 og solgt i 2020. Salget gav en god gevinst. Man antok på salgstidspunktet at salget ikke ville medføre skatteplikt for den enkelte seksjonseier, men dette viste seg beklageligvis å være basert på en feiltolkning av skatteplikten.

Det ble i ettertid avklart at når sameiet selger en seksjon, må det betales skatt av gevinsten. Skattesatsen er p.t. 22% og faller på den enkelte seksjonseier. Hva som er gevinsten er definert som forskjellen på inngangsverdi og utgangsverdi. Inngangsværdien er individuell for seksjonseierne. En seksjonseier som kjøpte sin seksjon for en relativt lav sum for en god del år siden får en lav inngangsverdi, mens en seksjonseier som betalte markedsverdi for sin seksjon for eksempelvis 3 år siden får en høy inngangsverdi. Gevinsten fordeles i tillegg mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Gevinst ved salg av utbyggingsrett til loft – loftsareal – er i utgangspunktet skattefritt dersom dette er fellesareal som alle seksjonseierne har tilgang til, og forutsatt at den enkelte seksjonseier oppfyller reglene om skattefritak pga bo- og eiertid – man må ha bodd i egen seksjon i ett av de to siste eierår.

Det vil bli utformet brev til alle seksjonseiere med informasjon om beregning og estimert skattebeløp for den enkelte og hvordan dette oppgis på skattemeldingen.

Gjennom advokat er det avklart at sameiet kan beregne gevinstskatten for den enkelte og gjennomføre utbetaling av disse beløpene, slik at skattebyrden ikke faller på den enkelte seksjonseier. En slik utbetaling er lovlig og kan vedtas av årsmøtet med simpelt flertall.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET TORSHOV KVARTAL X

I Torshov kvartal X bor det mange mennesker og vi bor tett. Her finner vi familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker. Alle er interessert i å ha et godt forhold til naboene og et hyggelig bomiljø. Det er viktig å huske at i et sameie, eier vi sammen med andre, og det forplikter! Det sittende styret er til enhver tid ansvarlig for å legge til rette for at ordensreglene er et godt grunnlag for å utvikle et godt miljø i Torshov kvartal X.

§ 1 FORMÅL

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkel beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted, slik vi gjerne vil ha det! Sameier er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle som bebor seksjonen, samt andre som gis adgang til leiligheten. Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt. Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten). Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

§ 2 RO OG ORDEN

Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle dager mellom 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Ingen beboere har på noen tid av døgnet rett til å plage andre beboere med sine aktiviteter. Særlig ved bruk av gårdsrommet på kveldstid i sommerhalvåret er det viktig å ta hensyn. Ved oppussing av leilighet (større innvendig arbeid) som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy,

kan arbeidet bare utføres i tidsrommet 08.00 - 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad. Næringsvirksomhet er ikke tillatt.

§ 3 SIKKERHET OG BRANNVERN

Det er FORBUDT å bruke ild på terrassene (det er kun lov å bruke elektrisk grill), og dessuten forbudt å røyke i trapperom, på loftet, i kjelleren eller i andre felles innearealer. De som røyker ved utemøblene i bakgården skal medbringe eget askebeger og fjerne sigarettstumpene! Engangsgriller skal plasseres på steinheller og ikke på gress. Tennvæske og lignende må ikke stå uten oppsyn! Det skal være minst én fungerende røykvarsler i den enkelte leilighet i sameiet. Sameier er også ansvarlig for at leiligheten har et fungerende brannslukningsapparat. I leiligheter over to plan er det krav om to røykvarslere og to apparater eller tilsvarende.

§ 4 ANSVAR FOR EGEN OPPGANG OG FELLESAREAL PÅ LOFT OG KJELLER

Beboere er ansvarlige for alminnelig orden i trapperommene/oppgangene. Det er strengt forbudt å bruke oppgangene til hensetting av sko, ved(!), sykler, søppel eller annet som kan medføre fare for sikkerheten. Oppgangene er rømningsveier ved brann/røykutvikling, og skal holdes fri for alle hindringer! Det er ikke tillatt å lagre møbler eller andre gjenstander på fellesarealet på loft og kjeller. Alle loft- og kjellerboder skal merkes med navn. Det gjøres oppmerksom på at det har vært tilfeller av ildspåsettelser i flere bygårder de senere år, alt brennbart (f.eks. opphopning av aviser) kan være en risiko.

§ 5 SØPPEL OG ANNET AVFALL

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel. Det er forbudt å kaste papir/reklame og annet søppel - inklusive sigarettstumper - eller å hensette gamle møbler og skrot på sameiets fellesareal. Oppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av søppel *eller andre løse gjenstander. Ved større oppussingsarbeider i den enkelte seksjon skal ikke bygningsmateriell o.l. lagres i gårdsrommet.*
Containere og I-sekker er ikke tillatt på Sameiets grøntområder i gårdsrommet eller mot gateplan. Seksjonseiere må søke styret for anvisning av plass.

Husholdningsavfall skal pakkes godt inn, *sorteres etter gjeldende retningslinjer* og bare legges i søppelcontainere *ut mot Agathe Grøndahlsgt.*

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller miljøfarlig avfall. Papir og papp kastes i egne containere - kartonger skal brettes sammen. Dersom papircontainerne er fulle skal papp og papir tas med tilbake og kastes senere.

§ 6 DØRER OG RINGEAPPARATER

Dørene til trapperommene skal alltid holdes låste av sikkerhetshensyn. Det samme gjelder dører til kjelleren og loftet. Portene skal holdes lukket. *Ved behov for endring av navn på ringetablået kontakt vaktmester.*

§ 7 VEDLIKEHOLD

Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig vedlike. Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv skal meldes til styret.

§ 8 SYKLER OG MOTORKJØRETØYER

Sykler skal bare festes/låses til sykkelstativene som står i bakgården, ikke stå løst. Det er forbudt å parkere motorsykler eller annet motorkjøretøy på sameiets fellesområder. Bilkjøring i gårdsrommet er bare tillatt i forbindelse med av og pålessing av tyngre varer/gods og *ved henting av bevegelseshemmede*. Det er ikke tillatt å foreta vask, reparasjoner, dekkskifte og lignende i gården.

§ 9 DYREHOLD

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt. Dersom man har fått dispensasjon av styret etter søknad, forplikter beboer å sørge for at dyret ikke er til ulempe eller sjenanse for andre. Det er absolutt båndtvang på sameiets område hele året, uavhengig av andre kommunale eller offentlige vedtekter. Lufting av dyr i bakgården tillates ikke. Dersom båndtvang ikke gjennomføres er dette klagegrunnlag.

§ 10 IVARETAKELSE/VARSLING

Sameiere/beboere plikter å verne om inventar, utstyr og andre installasjoner. Alle

forandringer som har innvirkning på byggets utseende må godkjennes av styret. Dette gjelder f. eks. maling, radio- og TV-antennar, skilt eller utvendige, faste innredninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Bygården står på liste hos Byantikvaren - noe som medfører et visst ansvar.

Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere. Kontakt styret dersom du er usikker.

Seksjonene skal til enhver tid være godt vedlikeholdt, spesielt bad og kjøkken.

I klosettet må det kun kastes toalettpapir, ikke tørkepapir eller lignende. Alle rom med vannrør og avløp må holdes oppvarmet slik at rør for vann og avløp ikke fryser.

Beboere med takterrasse må rydde terrassen for snø, og påse at sluket ikke er tett.

Beboere skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller fellesarealene. Sameiere som leier ut skal påse at styret har en oppdatert liste med navn, adresse (e-post) og telefonnummer til alle beboere, og er også ansvarlig for at styret vet hvem som til enhver tid bor i de enkelte seksjonene. Sameiere plikter å informere leietakere om gjeldende vedtekter, ordensregler, rundskriv o.l.

§ 11 DUGNADER

Sameiere bør delta på sameiets dugnader om våren og høsten. De som av ulike grunner ikke kan delta, kan yte sitt bidrag ved å betale en dugnadsavgift. Alle beboere oppfordres til å *delta aktivt med vanning og stell av hekker og blomsterbed utenom de avtalte dugnadene. Ved tilstelninger i gården som fører til flytting av utemøbler skal og må det arrangeres en liten dugnad for å sette tingene tilbake på plass.*

§ 12 FELLESVASKERI/TØRKEBÅSER

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren til Åsengata 7, oppgang 1, med inngang fra gården. Det kan benyttes fra 08.00 til 22.00 på hverdager og fra 09.00 til 17.00 på lørdager. Vasketid kan reserveres ved at man skriver seg opp på vaskelisten for det

aktuelle tidsrom. Vennligst se "Retningslinjer for vask og tørk av tøy" i fellesvaskeriet for nærmere informasjon.

Det skal ikke henge tøy i båsene på søn- og helligdager.

Tørkebåsene skal alltid være låst. Nøkkelen til vaskeriet passer også til båsene . Tørking av tøy på loftet er tillatt, men dryppende vått tøy må ikke henges på loftet.

§ 13 GYLDIGHET

Disse ordensreglene er vedtatt på sameiets ordinære årsmøte 27. april 2010.

Det er foretatt mindre endringer tilpasset utvikling av bygningsmassen mm på årsmøtet 22. mars 2021.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Torshov Kvartal X

Møtedato 7. april.2021
Møtetidspunkt 18:00
Møtested Digitalt møte via Zoom

Tilstede fra møtestart var 27 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 27 stemmeberettigede. En seksjonseier ble med fra punkt 2 i agendaen og to seksjonseiere ble med under punkt 5 i agendaen, til sammen 30 seksjonseiere og 30 stemmeberettigede

Fra forretningsfører møtte Håkon Avelsgaard
Møtet ble åpnet av Håkon Avelsgaard

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Håkon Avelsgaard
Vedtak Han ble valgt

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse møteleders optelling av antall fremmøtte og fullmakter som bevis for hvilke seksjonseiere som var tilstede
Vedtak Godkjent

C Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Håkon Avelsgaard. Til å underskrive protokollen ble foreslått Håkon Avelsgaard og Håkon Heskja
Vedtak De foreslåtte ble valgt

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble foreslått godkjent
Vedtak Godkjent

2. Årsberetning for 2020

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak Godkjent

3. Årsregnskap for 2020 sammen med revisjonsberetning og budsjett for 2021

A Årsregnskap

Sameiets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent
Vedtak Godkjent

B Disponering av årets resultat

Årets underskudd ble foreslått fremført som udekket tap.
Vedtak Godkjent

C Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble referert og foreslått tatt til etterretning
Vedtak Godkjent

D Budsjett for 2021

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering
Vedtak Godkjent

4. Godtgjørelser

A Godtgjørelse til styret

Det ble under møtet foreslått en 2,5% økning, slik at godtgjørelse ble satt til kr 133 250,-
Vedtak Godkjent

5. Forslag**A Forslag fra styret om refusjon av gevinstskatt ifm. salg av sameiets seksjon**

Styret fikk fullmakt til å refundere beregnet gevinstskatt etter salg av sameiets seksjon til den enkelte seksjonseier.

Vedtak **Enstemmig vedtatt**

B Forslag fra styret om endringer i husordensreglene

Styret foreslå endringer i husordensreglene. Reviderte husordensregler fulgte med innkallingen.

Vedtak **Enstemmig vedtatt**

6. Valg av tillitsvalgte**A Som styreleder for 2 år ble foreslått:**

Anne Brude

Vedtak **Hun ble valgt ved akklamasjon**

B Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:

Tonje Lindseth Vassgård og Ragna Lindboe

Vedtak **De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon**

Som styremedlemmer for 1 år ble foreslått:

Cecilie Heramb og Mehmet Kalak

Vedtak **De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon**

C Som varamedlem for 1 år ble foreslått:

Henrik Eeg Kjærnsmo

Vedtak **Han ble valgt ved akklamasjon**

Som medlemmer til dagnadskomiteen ble foreslått:

Sølvi Nykland (leder), Reidun Priddy, Staffan Krogvig Segerberg, Hans Laaveg og Steffen Eliassen

Vedtak **De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon**

Som medlemmer til velferdskomiteen ble foreslått:

Carl Nilssen-Love og Stine Melby

Vedtak **De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon**

Som medlemmer til valgkomiteen ble foreslått:

Svein Åge Mjøsund, Hans Laaveg og Steffen Eliassen

Vedtak **De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon**

Etter valgene på årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Anne Brude	for 2 år
Styremedlem:	Tonje Lindseth Vassgård	for 2 år
Styremedlem:	Ragna Lindboe	for 2 år
Styremedlem:	Cecilie Heramb	for 1 år
Styremedlem:	Mehmet Kalak	for 1 år
Varamedlem:	Henrik Eeg Kjærnsmo	for 1 år

7. Oppløsning av protokoll

Protokollen ble referert, og det ordinære årsmøtet hevet kl. 19:41

Håkon Avelsgaard
Møteleder

Håkon Heskja
Protokollvitne