



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 358 406
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 929358406

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 118 888	4 239 642
Sum inntekter		7 118 888	4 239 642
Kostnader			
Lønnskostnad		274 867	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 726	
Annen driftskostnad		7 469 423	3 236 731
Sum kostnader		7 760 015	3 236 731
Driftsresultat		-641 127	1 002 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 507	2 614
Sum finansinntekter		37 507	2 614
Annen finanskostnad		5	26
Sum finanskostnader		5	26
Netto finans		37 502	2 588
Resultat før skattekostnad		-603 625	1 005 499
Årsresultat		-603 625	1 005 499
Totalresultat		-603 625	1 005 499
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-603 625	1 005 499
Sum overføringer og disponeringer		-603 625	1 005 499



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 149	
Sum varige driftsmidler		65 149	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 149	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 499	74 611
Andre fordringer		67 985	1 729
Sum fordringer		72 484	76 340
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		715 933	1 368 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		715 933	1 368 184
Sum omløpsmidler		788 417	1 444 524
SUM EIENDELER		853 566	1 444 524

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		381 354	984 979
Sum opptjent egenkapital		381 354	984 979
Sum egenkapital		381 354	984 979
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		320 336	305 597
Annen kortsiktig gjeld		151 876	153 947
Sum kortsiktig gjeld		472 212	459 544
Sum gjeld		472 212	459 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		853 566	1 444 524



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345663

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 929 358 406
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 07.04.2026



Organisasjonsnr: 929 358 406
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 118 888	4 239 642
Sum inntekter		7 118 888	4 239 642
Kostnader			
Lønnskostnad		274 867	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 726	
Annen driftskostnad		7 469 423	3 236 731
Sum kostnader		7 760 015	3 236 731
Driftsresultat		-641 127	1 002 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 507	2 614
Sum finansinntekter		37 507	2 614
Annen finanskostnad		5	26
Sum finanskostnader		5	26
Netto finans		37 502	2 588
Resultat før skattekostnad		-603 625	1 005 499
Årsresultat		-603 625	1 005 499
Totalresultat		-603 625	1 005 499
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-603 625	1 005 499
Sum overføringer og disponeringer		-603 625	1 005 499



Organisasjonsnr: 929 358 406
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		65 149	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		65 149	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		4 499	74 611
Andre fordringer			
		67 985	1 729
Sum fordringer		72 484	76 340
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		715 933	1 368 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		715 933	1 368 184
Sum omløpsmidler		788 417	1 444 524
SUM EIENDELER		853 566	1 444 524
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	381 354	984 979
Sum opptjent egenkapital	381 354	984 979
Sum egenkapital	381 354	984 979
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	320 336	305 597
Annen kortsiktig gjeld	151 876	153 947
Sum kortsiktig gjeld	472 212	459 544
Sum gjeld	472 212	459 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	853 566	1 444 524



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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2092

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE



Velkommen til årsmøte i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

10. mars 2026 kl. 19:00, Sagene Samfunnshus.

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. Begrensning av korttidsutleie og innføring av meldeplikt for utleie
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår: **Gregers Emil Hellum**

Forslag til vedtak

Gregers Emil Hellum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Stemmeberettigede og fullmakter registreres ved fysisk oppmøte. Stemmeberettigede fra Teams registreres også. Registrering er mulig frem til møtestart og behandling av denne saken.

Dersom ikke annet vedtas på årsmøtet, kan stemmeberettigede deltagere på teams avgi stemme i chat med fullt navn og sin stemme (for eksempel "Kari Norman: for"), fysisk fremmøtte stemmer ved håndsopprekning.

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.

Styrets innstilling



- Styret forslår Ragnvald Svendby (OBOS) til å føre protokoll.
- Som eier til å signere protokoll forslås Anders Mjøs.

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby er valgt til å føre protokoll . Som protokollvitne velges Anders Mjøs.

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%)

1.) Godkjenning av årsrapport med åpning for spørsmål.

se *vedlagt PDF*

2.) Gjennomgang og godkjenning av regnskap 2025 med åpning for spørsmål.

- regnskap: se *vedlagt PDF*

- revisorrapport: se *vedlagt PDF*

3.) Gjennomgang budsjett 2026, med åpning for spørsmål.

- budsjett fremgår av regnskap: se *vedlagt PDF*

Det legges til grunn at alle deltakere på årsmøtet har lest gjennom vedlagte dokument.

Styrets innstilling

1.) Styret ber årsmøtet ta årsrapport som vedlagt til etterretning.

2.) Styret ber årsmøtet ta revisorrapport, som vedlagt, til etterretning

3.) Styret ber årsmøtet godkjenne regnskap 2025 med noter og merknader.

- Styret foreslår resultat fra årets regnskap overføres til 2026 som egenkapital.

4.) Styret ber årsmøte ta budsjett 2026 til etterretning.



Forslag til vedtak

Årsrapport tatt til etterretning. Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Budsjett for 2026 tatt til etterretning.

Vedlegg

1. Beretning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025 budsjett 2026.pdf
3. 2092 - Uavhengig revisors beretning 2025.pdf

Sak 6

Begrensning av korttidsutleie og innføring av meldeplikt for utleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Beskrivelse og bakgrunn:

Styret ønsker å ivareta tryggheten og bomiljøet i sameiet. Mye korttidsutleie medfører hyppig utskifting av beboere og stor trafikk av ukjente personer i fellesarealer. Dette skaper utfordringer knyttet til kontroll på nøkler/adgangskontroll, generell sikkerhet, feil bruk av sameiets fasiliteter og oversikt ved eventuelle nødsituasjoner (HMS).

Styret ønsker derfor å benytte adgangen i eierseksjonsloven til å begrense omfanget av slik utleie, samt formalisere en meldeplikt for alle leieforhold.

Styrets begrunnelse:

- Sikkerhet og HMS:** For å ha oversikt ved f.eks. brann, må styret vite hvem som faktisk oppholder seg i bygget. Meldeplikt er også et tiltak for å redusere risikoen for at nøkler kommer på avveie eller at uvedkommende får
 - 1. tilgang til bygningsmassen.
- Bomiljø:** Et stabilt naboskap fremmer trivsel og trygghet. Ved å redusere maksimalt antall dager for
 - 2. korttidsutleie, sikrer vi at seksjonene i hovedsak benyttes til varige boligformål.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak (Endring av vedtektene):

Årsmøtet vedtar å endre sameiets vedtekter ved å legge til følgende punkter:

- "Korttidsutleie:** Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn per kalenderår er ikke tillatt. Med
 - 1. korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24 sjuende ledd."
- "Meldeplikt:** Ved utleie eller overlating av bruk skal seksjonseier skriftlig melde fra til styret. Meldingen skal
 - 2. inneholde leietakers navn og kontaktinformasjon, samt leieperiodens varighet."



Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å ender sameiets vedtekter slik det fremgå av styrets innstilling . Dette legges til i nytt punkt 15 "Utleie". Dagens punkt 15 til 18 i vedtektene vil da bli ett nummer høyere om forslaget vedtas.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det påligger årsmøte å bevilge honorar til styret for 2025.

Hvorfor styrehonorar:

- Et engasjert og dedikert styre
- Kan redusere behov for utskifting av styremedlemmer fra år til år, Dette er bra for å sikre drift, kompetanse og kontinuitet.
- Avgjørelser som kan ha store økonomiske konsekvenser for sameiet, og styremedlemmene kan også være personlig ansvarlige ved grove feil.
- Honorar for arbeidet er avgjørende for om mange vil ta verv i styret. Uten et rimelig honorar kan det være vanskelig å finne folk som er villige til å ta på seg vervet.

Hvorfor ikke styrehonorar:

- Økte kostnader.
- Det kan skape uheldig insentiv å knytte økonomi til arbeidet. Vi vil ha medlemmer som sitter der for å gjøre en innsats, ikke for betalingen.

Alternativ:

- Engasjere eksterne.

Styrehonorarets størrelse:

- Bevilgning slik årsmøtet i sameiet vedtar.

<https://viden.no/hva-er-og-hvorfor-betales-styrehonorar/>

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt>

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet bevilger kr 2000 pr. enhet som generell ramme til styrehonorar. For perioden bevilges det et tillegg på 500 pr. enhet som kompensasjon for mye arbeid i sameiets etableringsfase. Totalt 2500 pr.enhet
Sum honorar blir da: $146 \times 2500 = 365\ 000$

Sittende styre, valgt for 2025 fordeler bevilget honorar mellom styrets medlemmer.



Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 365 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Sameiets styre består av 5 medlemmer og to varamedlemmer
Styret 2025 har bestått av:

Torkell Arntzen (styreleder) valgt 2024; -2 år - på valg
Ellen Palmstrøm: styremedlem valgt 2024: -2 år- på valg.
Anders Mjøs varamedlem valgt 2025: -2 år; IKKE på valg
Gregeres Emil Hellum styremedlem valgt 2025 - 1år; Fratrer
Jonas Brenna styremedlem valgt 2025; -2år; IKKE på valg
Liv De Lange varamedlem valgt 2025; på valg
Jannis Schaefer, varamedlem valgt 2025 : på valg

I henhold til vedtekter skal:

- Styreleder velges for to år.
- Styres medlemmer velges for to år, normalt skal det valg av to medlemmer hvert år.
- Vararepresentanter velges for et år

Kandidater 2026 styret:

- Torkjell Arntzen 56K; stiller til gjenvalg som styreleder.
- Ellen Palmstrøm 56B; stiller til gjenvalg som styremedlem,
- Liv De Lange som styremedlem.

• Varamedlem: Hanne O. Schjermann 56F

• Varamedlem: Jannis Schaefer 56F

Andre kandidater til styret:

- Ingen andre kandidater foreslått før frist.
- Årsmøte kan foreslå kandidater.

Ikke på valg 2026:

- Styremedlem: Jonas Brenna 56E
- Styremedlem: Anders Mjøs 56K

Annet

Styret konstituerer seg selv ved første ordinære styremøte etter årsmøtet.

Innstilling

Styret innstiller på

- Styreleder for 2 år: Torkjell Arntzen 56K (gjenvalg)
- Styremedlem: Ellen Palmstrøm 56B (gjenvalg)
- Styremedlem på Liv De Lange 56E velges for to år. (fra vara i 2025)



- Varamedlem: Hanne O. Schjermann 56F
- Varamedlem: Jannis Schaefer 56F

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torkjell Arntzen
 - Er sittende styreleder, ønsker gjenvalg.
 - Er løsningsorientert, grundig og systematisk
 - Stor arbeidskapasitet, faglig orientert/kompetanse bygg, IT-erfaring.
 - Løsningsorientert, engasjert, godt humør
 - Praktisk og ikke redd for å ta i et tak der det trengs.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Palmstrøm
 - Ønsker gjenvalg.
 - Er i dag styrets økonomiansvarlige og har lang erfaring fra dette innen forskjellige roller, privat og offentlig.
 - God kjennskap til kommunale forvaltning og regelverk.
 - Samarbeidsvillig, saks og løsningsorientert.
 -
- Liv de Lange
 - Ønsker å gå inn fra nåværende rolle som vara medlem.
 - Interessert i å steppe opp og ta del i forvaltning og utvikling av sameiet.
 - Ledererfaring fra kommunal sektor.
 - Samarbeidsvillig, løsningsorientert, villig til å ta på seg arbeid.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Olive Schjermann-Ulvin
 - Lang erfaring fra styrearbeid fra andre sameier.
 - Erfaring fra arbeid med forvaltnjg drift og vedlikehold (FDV) større eiendommer.
 - Prosjekterfaring fra vedlikehold, utvikling og ombyggningsprosjekter.

- Jannis Schafer

Sak 9

Valgkomite



Styret anbefaler at årsmøtet velger en valgkomite. En valgkomité vil sikre en ryddig og demokratisk prosess ved valg av styremedlemmer og sikrer at vi får nødvendig fornyelse representasjon og kompetanse inn i styret.

- Valgkomiteen har ansvar for å finne egnede kandidater til styret.
- Valgkomiteen vurderer kandidatene med tanke på erfaring, kompetanse og engasjement.
- Valgkomiteen sikrer en rettferdig og åpen valgprosess, uten at sittende styre påvirker hvem som blir valgt.
- Valgkomiteen forbereder innstilling til styresammensetning for årsmøte.

Det vil være mulig å fremme kandidater til styret uten at man gått veien om valgkomiteen.

Det vil også være mulig å foreslå kandidater til komiteen direkte på årsmøtet

Innstilling

Styret ber årsmøte velge

- Marit Bjørgaas 2 år
- Velge en ette forslag fra årsmøte 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Marit Bjørgaas

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Forslag fra salen



Styrets beretning for Torshovhøyden sameie 2025

Styret i Torshovhøyden eierseksjonssameie legger med dette frem sin beretning for 2025.

Formålet med beretningen er å gi en oversikt over styrets arbeid gjennom året og en oversikt over tiltak og planer for neste år. Sameiet er nytt og er fortsatt i en innkjøringsfase. Avvik må derfor kunne forventes

Om sameiet:

Tinglyst navn, gårds- og bruksnummer: Torshovhøyden Eierseksjonssameie, 224 343

Organisasjonsnummer i Foretaksregisteret i Brønnøysund 929358406.

Sameiet består av 146 seksjoner, av disse er tre tinglyst som næringsseksjoner.

Forsikring: Tryg forsikring polisnr: 8098688.

Kommunikasjonsplattform Vibbo: <https://vibbo.no/torshovhoyden-eierseksksameie>

e-post: torshovhoydensameie@styrerommet.no

Forretningsførsel og revisjon: OBOS Eiendomsforvaltning AS; oppdragsansvarlig Miglena Todorova.

Revisor: BDO AS.

Næring knyttet til eiendommen:

Eie Eiendom: 56I i "Vestblokka"; Eiendomsmegler

Lilleborg Legekantor: 56G i "Høyblokka"; 4 fastleger med stab

Lykka kafe og bar: 56C i "Høyblokka"; Ikke etablert ennå

Sameiets styre valgt April 2025 (navn, oppgang, ansvar, status valg):

- Leder: Torkjell Arntzen 56K; 2 år, **Oppfølging styret, byggsaker (på valg)**
- Styremedlem: Ellen Palmstrøm 56B, 2 år, **Nestleder og Økonomi (på valg)**
- Styremedlem: Jonas Brenna; 56E, 2 år, **Utomhus og vaktmester**
- Styremedlem: Gregers Emil Hellum; 56B 1 år, **HMS (på valg)**
- Styremedlem: Anders Mjøs; 56K, 2 år, **HMS, møteprotokoll**

Vara 1: Jannis Schaefer, 56F 1 år

Vara 2: Liv De Lange 56E, 1 år

Medlemmenes kommentar:

Styreleder: Torkjell Arntzen 56 K: Erfaringen etter to år er at styrearbeidet både er givende og moro. Det er hyggelig å hjelpe der en har noe å bidra med. Finne ut av feil/mangler/problemer, peke på løsningsforslag, lære byggene å kjenne, sette seg inn i byggetekniske forhold osv. Samarbeidet i styre oppleves godt og konstruktivt. Alle medlemmer og vara deltar, er på tilbudssiden og bidrar der de kan. Styremøter er effektive og løsningsorienterte.

Det kan likevel "balle på seg" av stort og smått som kan ta mye tid. Oppfølging av Vibbo, styrerommet.no fra OBOS, leverandører og Consto tar fortsatt mye tid og krever tilgjengelighet. I rollen som styreleder vektlegger jeg god kostnadskontroll, ryddig oppgavefordeling og roller intert og at lovpålgte krav følges opp.

Økonomi: nestleder Ellen Palmstrøm 56B:

Pga manglende/feil innrapportering av vannmålere i 56 B og 56K, har det tatt tid å få oversikt over kostnad for vannforbruk. Vi måtte betale for ikke fakturert vannforbruk for 2022, 2023 og 2024 i 2025. Det har ført til økte kostnader i 2025. Nå har vi kontroll.

Vi har inngått avtale om Norgespris for felleskostnader for både strøm og fjernvarme.

Med bakgrunn i prisstigning og forventede utgifter økte vi husleien med 5% fra 01.08.2025.

OBOS har fakturert feil felleskostnader for noen av leilighetene i 56 B i 2023, 2024 og 2025. Der hvor det er fakturert for lavt beløp, har alle berørte inngått avtale med OBOS om tilbakebetaling. Fra 01.01.26 er dette rettet opp.

Sett på fordeling drifts- og vedlikeholdskostnader pr bygg, ref. vedtektene. Pr i dag kan ikke de største kostnadene som forbruk vann, avløp og fjernvarme fordeles pr bygg. Rene drifts- og vedlikeholdskostnader er foreløpig såpass lave at det er lite hensiktsmessig å lage egne regnskap pr bygg i dag.

Utomhusarealer og diverse: styremedlem Jonas Brenna 56E

Sameiet skiftet vaktmestertjeneste i juni fra ISS til Vaktmester Andersen. Noen innkjøring- og oppstartsproblemer har det vært. Men opplever i all hovedsak at både renhold, vedlikehold og normal drift fungerer som det skal og at vaktmester er lett å få tak i og hjelpsom.

Ved hjelp av gode naboer og samboer fikk vi bestilt og montert møbler til takterrassen på høyblokka.

Styreleder og jeg har brukt mye tid på vedlikehold og vanning av grøntarealer - som nok vil tilta igjen til våren. Vi forberedte og gjennomførte også ettårs befarung av høyblokka.

Innen årsmøte bør noenlunde permanente hindre være på plass ved bommene og rundt gressplenen ved høyblokka, for å hindre uønsket kjøring på eiendommen.

Jobber også mot Consto for å få klarhet i hvordan utfordringene med støy/lydisolering er prosjektert og utført i høyblokka.

Mulig må det utføres uavhengig kontroll/vurdering for å sikre at dette er utført i tråd med gjeldende regulering/krav.

Ellers går det mest i å svare på henvendelser på vibbo og følge opp feilparkering og rot i fellesarealer/garasje.

HMS: Gregers Emil Hellum 56B og Anders Mjøs 56K:

Kontroll av fellesarealer utført juni 2025. Informasjon til beboere sendt ut juni 2025 ([lenke til sak på Vibbo](#)). Felles serviceavtale for branntavler og brannvarslingannlegg etablert mai 2025. Vi har også samlet service av brannsystem til en underleverandør, Branntek as. Alle hus/oppganger er nå også koplet til varslingsystem og utrykningavtale hos Securitas. Elektronisk OBOS-nøkkel installert og tilgjengelig for alle hovedinnganger.



Styrets arbeid i perioden

Eierseksjonsloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65/KAPITTEL_7#§54 berammer styrets ansvar og plikter. Styret har i løpet av året avholdt 10 styremøter. Medlemmer og vara har stort sett møtt på alle møter. Styret bruker tjenesten "styrommet.no" hos OBOS som administrasjonsverktøy. Innkallinger, protokoller fra styremøter og arkivering av annen dokumentasjon samles her.

Styret har i perioden fungert bra og har fått etablert en god arbeidsfordeling av oppgaver og ansvar. Vi mener vi har rimelig kontroll på økonomien og de oppgaver som påligger styret. Arbeidsmengde har variert noe over tid og har krevd mye ekstra innsats fra styret utenom styremøter. Mye av dette er knyttet til "innkjøring vedlikehold og avtaler", oppfølging av garanti-saker, kommunikasjon mot kommune og andre eksterne, samt "nabohjelp".

Kort oppsummert :

Oppfølging restanse og garantiasaker utbygger/Consto

- Kvalitetssikre at rapporterte feil på fellesareal følges opp og utbedring der det er relevant
- Forberede og gjennomføre ettårsbefaring høyblokka; Støtte fra OPAK; Rapportere og følge opp i Viscenario.
- Følge opp vannskader: Et Bad i E (kondensskade ventilasjon) og Et bad i F (Brudd på avløpsrør i overliggende etg.)
- Lekkasje tak 8 etg i K; Lekkasje hulldekke(himling) i boder E/F
- Fuktproblem/muggdannelse i sportsboder i kjeller E/F. Innhente fakta-grunnlag og følge opp som garantiasak. (Rapport fra Mycoteam; uttalelse OPAK)
- Problematikk med regulering og stabilisering av varmeanlegget; Dokumentere og følge opp underleverandører
- Støyproblematikk/dårlig lydisolering i høyblokka; Innhente fakta-grunnlag og følge opp som garantiasak.
- Problem med plen foran høyblokka. Oppfølging mot GAST AS
- Sikre at døde planter i hekk og bed rundt 56 K/J ble erstattet med nye planter.
- Høy innetemperatur i leiligheter i sommerhalvåret. (Ikke avklart hva vi kan gjøre)

Nye installasjoner/forbedringer.

- Digitalt nøkkelsystem fra OBOS.
- Bommer, skilting, utbedring sandkasse og HC parkering i B
- Uteareal; Optimalisering vanning hekker og plen; Sjøppelbøtter rundt park.
- Oppgradering av sikringskinner og montering dørpumper alle utvendige dører og til fellesareal der dette er mulig.
- Vindu- og fasade-vask; Vaktmester Andersen; Mye oppfølging og ikke tilfredstillende resultat; Oppfølging på klage og faktura

Oppfølging serviceavtaler og drift.

- Låsesytem dører; Asker lås AS; smøre sjekke alle dører og dørpumper; årlig.
- VVS + sentralvarme; Anor + Eriksen & Jensen; sjekke, regulere, rense; årlig (høst)
- Elektrisk; Ess-elektros AS; Inspeksjon felles + UPS heis i E/F; årlig.
- Ventilasjon felles aggregat; STS AS og Sollund AS (bytte filter, sjekke tilstand); årlig
- Heiser; Orona AS; Sjekk funksjon og inspeksjon; 4 ganger pr år
- Løftelem i B og trappeheis i K; TKS AS; Inspeksjon, smøring og test; årlig
- Etablere rett servicegrad med vaktmester Andersen AS (strøing, måking, gressklipp ol.)
- Branninspeksjon; Branntek AS; befarng og funksjonstast, avviksrapport for alle bygg; årlig.
- Forsikringsaker: 1 x påkjørt garasjeport, 2 x vannskade (1x avløp bad + 1x kondens ventilasjon bad)
- Vedlikeholdstjenester: Vaktmester Andersen AS erstatter ISS og leverer nå vaktmestertjenester, vintervedlikehold, gartertjenester og rengjøring

Eksterne aktiviteter

- Møte med byrådsansvarlige vedrørende reguleringsendring Laboremus
- Uttalelse reguleringssak Laboremus; uttalelse Lykka
- Kvalitetssikre vann og avløpskostnader til kommunen.

Annet i perioden

- To innbrudd i boder i perioden. ("PLEASE": husk å lukket dører, pass på og rapporter mistede nøkler)
- Tagging er et problem for hele bydelen. Vi fjerner etterhvert, men har ingen avtale og vurderer behov ut fra kost/nytte
- Fukt og vann i garasje; snøvær er et problem da det tar lang tid å få ut fukt. Det skaper igjen kondens mot vegger og tak og trekker opp i vegg fra grunnen. Viktig å fjerne så mye snø som mulig før en kjører inn.
- Sameiet hadde i mai et lite nabotreff i mai, i desember juletreff med gløgg, pepperkake og trekkspill
- Vi har hatt 13 nøkkelbestillinger til beboere. Nøkler bestilles via Vibbo.
- Følge opp parkering, gjennomkjøring, bommer, skilt.
- Klagesaker (uønsket adferd som støy, røyklukt, avfallshandtering ol. feilplassering avfall)
- Støtte og hjelpe beboere: Det kommer endel henvendelser på Vibbo og SMS om stort og smått. Vi forsøker å hjelpe etter beste evne. Noe ligger utenfor styrets ansvar og kompetanse og må enten tas gjennom Viscanario eller direkte med selger. Noe handler om enkle praktiske spørsmål. Vi har tatt dette løpende.



Tentative planer for neste år

For det kommende året vil styret ha fokus/utvikle følgende områder:

Økonomi

- Se på mulighet for riktig kostnadsfordeling pr. bygg eller leilighet (ref vedtekter) som innebærer å utrede mulighet og kostnader for måling av forbruk varmtvann, kaldtvann, fjernvarme pr bygg og/eller helst pr leilighet.
- Prøve å etablere sikkerhetsfond/sette av midler for fremtidig vedlikehold.

Bomiljø og fellesskap

- Styret arbeider aktivt for å fremme et godt bomiljø. (Vår og juletreff med enkel servering i "trekanten")
- Dugnad mai 2026?

Eksternt:

- Følge opp mot kommunen rundt reguleringssak for Laboremus og "parkeringsplassen".
- Oppfølging Næring (Lykka).

Forbedringer bygningsmasse

- Utrede kostnader for digital overvåking av VVS (gulvvarme)
- Strukturere og systematisere drift, forvaltning og vedlikeholdsystem
- Installere avfukter bodområde kjeller i 56E/F og i garasje.
- Videre oppfølging utbedring og varmeanlegg

Styret vil takke alle beboere for tilliten og samarbeidet i året som har gått og ser frem til et nytt år med videre utvikling og forbedringer. Vi tar gjerne innspill også utenom årsmøtet. Ta kontakt, mail, Vibbo eller personlig.

Torshov, Oslo
10/03/2025
Torshovhøyden eierseksjonsameie

med hilsen:
Torkjell Arntzen
Styreleder

Ellen Palmstrøm
styremedlem

Gregers E. Hellum
styremedlem

Anders Mjøs
styremedlem

Jonas Brenna
styremedlem

Jannis Schaefer
Vararepresentant

Liv De Lange
Vararepresentant



TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

ORG.NR. 929358406, KLIENTNR. 2092

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 606 588	3 452 253	6 351 000	7 465 000
Andre inntekter	3	512 301	787 389	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 118 888	4 239 642	6 351 000	7 465 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 967	0	0	-51 500
Styrehonorar	5	-240 900	0	0	-365 000
Avskrivninger	13	-15 726	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 028	-10 958	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-189 395	-111 965	-190 000	-197 000
Konsulenthonorar		-95 795	-42 071	-250 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-1 370 201	-533 968	-1 305 000	-1 210 000
Forsikringer		-507 662	-326 699	-550 000	-600 000
Kommunale avgifter	8	-2 458 763	-456 580	-2 200 000	-1 888 000
Energi/fyring	9	-1 642 449	-1 131 758	-2 000 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-19 210	-8 040	-20 000	-18 000
Andre driftskostnader	10	-1 171 919	-614 693	-718 100	-737 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 760 015	-3 236 731	-7 248 100	-6 983 000
DRIFTSRESULTAT		-641 127	1 002 911	-897 100	482 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 507	2 614	0	0
Finanskostnader	12	-5	-26	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		37 502	2 588	0	0
ÅRSRESULTAT		-603 625	1 005 499	-897 100	482 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	-20 520		
Til opptjent egenkapital:		0	984 979		
Fra opptjent egenkapital:		-603 625	0		



TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 929358406, KLIENTNR. 2092

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	65 149	0
SUM ANLEGGSMIDLER		65 149	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 499	74 611
Forskuddsbetalte kostnader		52 850	1 729
Andre kortsiktige fordringer	14	15 135	0
Driftskonto OBOS-banken		483 903	568 104
Sparekonto OBOS-banken		232 030	800 080
SUM OMLØPSMIDLER		788 417	1 444 524
SUM EIENDELER		853 566	1 444 524
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		381 354	984 979
SUM EGENKAPITAL		381 354	984 979
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		151 876	154 087
Leverandørgjeld		320 336	305 597
Annen kortsiktig gjeld		0	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		472 212	459 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		853 566	1 444 524
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026

Styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie

Torkjell Arntzen/s/

Anders Mjøs/s/

Ellen Palmstrøm/s/

Gregers Emil Hellum/s/

Jonas Brenna/s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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 KONTO

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Startkapital	106 533
Felleskost brøk - Bolig bygg B	577 739
Felleskost likt - Bolig bygg B	64 256
Felleskost brøk - Bolig bygg C	661 000
Felleskost likt - Bolig bygg C	74 965
Felleskost brøk - Bolig bygg A2	1 436 226
Felleskostnader brøk - Bolig hus A	3 034 949
Felleskostnader likt - Bolig bygg A	240 488
Felleskostnader brøk - Næring hus A	185 955
Garasje	69 125
Felleskost likt - Bolig bygg A2	99 953
Felleskost brøk - Næring hus A2	26 057
Leie/felleskostnader tidl.år	29 344
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 606 588



NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Sandakerveien 56 AS, kommunale avgifter etc	223 695
Sandakerveien 56 AS tilskudd utemøbler	80 000
Viderefakturert rep. Fjernvarmeanlegg 2024	21 263
Nettinnbetalinger	6 810
Startkapital	180 533
SUM ANDRE INNTEKTER	512 301

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 967
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 967

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-240 900
SUM STYREHONORAR	-240 900
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 920

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 028
SUM REVISJONSHONORAR	-14 028

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-305 418
Drift/vedlikehold VVS	-109 859
Drift/vedlikehold elektro	-72 456
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-212 710
Drift/vedlikehold heisanlegg	-193 940
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-48 744
Drift/vedlikehold brannsikring	-191 515
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-189 529
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-24 030
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 370 201

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 815 386
Renovasjonsgebyr	-643 378
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 458 763



NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-212 026
Fjernvarme	-1 430 423
SUM ENERGI / FYRING	-1 642 449

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 950
Container	-1 030
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 777
Diverse utstyr	-69 743
Vaktmestertjenester	-257 543
Vakthold	-17 632
Renhold ved firmaer	-542 428
Snørydding	-184 659
Andre driftskostnader	-22 978
Trykksaker	-130
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 920
Andre kontorkostnader	-12 470
Kontingenter	-3 200
Gave, fradragsberettiget	-758
Bank- og kortgebyr	-3 864
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-14 843
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 171 919

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 553
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 140
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	346
Andre renteinntekter	4 468
SUM FINANSINTEKTER	37 507

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-5

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelkasser

Tilgang 2025	80 875
Årets avskrivning	-15 726
	65 149
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	65 149

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-15 726
--------------------------------	----------------



NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Opptjente ikke fakturerte inntekter	15 135
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 135



Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Torshovhøyden Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torshovhøyden Eierseksjonssameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 borettslaget 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 forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentmøkket: SFEOB-6U3JM-YAJIM-MRKSE-OXRFX-LNC18



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-27 12:38:07 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

21 av 23



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 2092 Selskapsnavn: TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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.