



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 298 311  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TORSHOV TORG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 26.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 953 382	10 823 018
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 953 382</b>	<b>10 823 018</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		390 855	405 055
Annen driftskostnad		8 042 995	7 109 487
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 433 850</b>	<b>7 514 542</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>519 532</b>	<b>3 308 476</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 911	11 816
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 911</b>	<b>11 816</b>
Annen finanskostnad			1 532
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>1 532</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 911</b>	<b>10 284</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>530 443</b>	<b>3 318 760</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>530 443</b>	<b>3 318 760</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>530 443</b>	<b>3 318 760</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>530 443</b>	<b>3 318 760</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		530 443	3 318 760
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>530 443</b>	<b>3 318 760</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			935 746
Andre fordringer		444 760	5 565
Sum fordringer		444 760	941 311
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 538 892	3 076 172
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 538 892	3 076 172
Sum omløpsmidler		3 983 652	4 017 484
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 983 652</b>	<b>4 017 484</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 421 388	2 890 945
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 421 388</b>	<b>2 890 945</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 421 388</b>	<b>2 890 945</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		306 478	1 056 779
Annen kortsiktig gjeld		255 786	69 760
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>562 264</b>	<b>1 126 539</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>562 264</b>	<b>1 126 539</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 983 652</b>	<b>4 017 484</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458939

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 298 311  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TORSHOV TORG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 999 298 311  
SAMEIET TORSHOV TORG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 953 382	10 823 018
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 953 382</b>	<b>10 823 018</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		390 855	405 055
Annen driftskostnad		8 042 995	7 109 487
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 433 850</b>	<b>7 514 542</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>519 532</b>	<b>3 308 476</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 911	11 816
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 911</b>	<b>11 816</b>
Annen finanskostnad			1 532
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>1 532</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 911</b>	<b>10 284</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>530 443</b>	<b>3 318 760</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>530 443</b>	<b>3 318 760</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>530 443</b>	<b>3 318 760</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		530 443	3 318 760
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>530 443</b>	<b>3 318 760</b>



Organisasjonsnr: 999 298 311  
SAMEIET TORSHOV TORG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 935 746  
Andre fordringer 444 760 5 565  
Sum fordringer 444 760 941 311

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 3 538 892 3 076 172  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 3 538 892 3 076 172

Sum omløpsmidler 3 983 652 4 017 484

SUM EIENDELER 3 983 652 4 017 484

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 3 421 388 2 890 945  
Sum opptjent egenkapital 3 421 388 2 890 945



Sum egenkapital	3 421 388	2 890 945
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	306 478	1 056 779
Annen kortsiktig gjeld	255 786	69 760
Sum kortsiktig gjeld	562 264	1 126 539
Sum gjeld	562 264	1 126 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 983 652	4 017 484



Organisasjonsnr: 999 298 311  
SAMEIET TORSHOV TORG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Torshov Torg Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 7. mai 2021





## Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Torshov Torg Sameie. Avstemningen åpner 4. mai kl. 19:00 og lukker 7. mai kl. 20:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7243>

Det holdes også et frivillig møte 4. mai kl. 19:00 , Teams - <https://msteams.link/OW5D>.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Eierskifte
6. Oppdatering av vedtektene vedr. kortidsutleie
7. Rettslig råderett - oppdatering av vedtektene til å gjenspeile loven
8. Telefondekning i garasjen
9. Porttelefon
10. Belysning av gårdsrom!
11. Felles uteareal
12. Beplantning i bakgården
13. Tak over sykkelparkering
14. Valg til styret

Med vennlig hilsen,

**Styret i Torshov Torg Sameie**

Cato Haukeland

Vegard Myrseth Østrem

Kjersti K Berg

Henning Meland Johannessen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Henning Johannessen og Vegard Østrem er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360.000,-.

**Styrets innstilling**

Styret har vurdert honorar basert på OBOS sin undersøkelse publisert i Bolig og Miljø nr. 6. 2020. Der fremkommer det at Sameiet ligger på gjennomsnittet av sameier av vår størrelse (215 enheter)

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 360.000,- (var på 355.000 i 2020)



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport til årsmøte.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cato Haukeland	2020-2022
Styremedlem	Vegard Myrseth Østrem	2019-2021
Styremedlem	Kjersti K Berg	2020-2022
Styremedlem	Henning Meland Johannessen	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Torshov Torg Sameie

Sameiet består av 217 seksjoner.

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

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

Gårds- og bruksnummer: 225/241

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Torshov Torg Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



## STYRETS ARBEID

Det er avholdt 11 styre- og arbeidsmøter og behandlet 50 styresaker i samme periode.

Styret har blant annet behandlet/arbeidet med følgende saker:

### Oppdaterte saker

- 19017 **Vannproblemer i garasjen** Viser til sak fra tidligere årsrapporter. Det er gjort utbedring av vannrist inn til garasjen, og styret har valgt å se an om dette forbedrer problemstillingen før evt. nye tiltak gjennomføres. Det er identifisert øvrige tiltak som kan iverksettes, men som vil medføre vesentlige kostnader. Styret velger derfor å gjøre enkeltutbedringer underveis i håp om å løse problemene uten unødvendig store kostnader.

### Nye saker (kun utvalgte saker)

- 21002 **Bomiljøvakt** Styret har inngått et samarbeid med Securitas om en bomiljøvakt. Bomiljøvekteren kan bistå deg, ved å kunne tilkalles ved behov, som for eksempel når uønskede personer oppholder seg på vårt område, husbråk, innbrudd, hærverk og lignende. Vi har valgt denne tjenesten da vi opplever dette vil deg som beboer økt trygghet, samtidig som kostnadene for sameiet holdes lave.
- 
- 21003 **Radiatorer (varme)** Styret har i fjor sommer gjort tiltak for å redusere problemene med radiatorene. Vi har denne vintersesongen opplevd en betydelig reduksjon i antallet henvendelser knyttet til kalde radiatorer. Vi tolker dette dithen at tiltakene har hatt god effekt. Alle problemene denne sesongen har skyldes lokale forhold i den enkelte leilighet. Mest vanlig er ansamling av magnetitt som tetter rørene. Dette oppstår typisk når radiatorer har vært av over en lengre periode. Skulle du ha problemer med din radiator, sjekk informasjon på hjemmesiden vår: [www.sameiettorshovtorg.no/radiatorer-varme/](http://www.sameiettorshovtorg.no/radiatorer-varme/)
- 
- 21004 **Grøntarealer** Vi gjorde høsten 2020 tiltak på grøntområdene i bakgården, ved inngangen til bakgården og langs Sandakerveien. Vi kommer i vår til å få gartnerne tilbake for å gjødsle, beplante og beskjære grøntarealene (busker og hekker) i bakgården. Vi håper det vil gi en allerede flott bakgård, enda et lite løft. Det vil også i samarbeid med gartner bli vurdert om det kan beplantes på steder hvor det ikke er det i dag. Gjerner noe med mer farger enn hva som er i bakgården i dag.



- 
- 21005 Håndheving av parkeringsforbud** Det er også inngått en avtale med Park Nordic om å håndheve parkeringsforbudet ved inngangen til bakgården vår. Avtalen innebærer at parkeringsvakt fra Park Nordic vil bøtelegge alle som står parkert i området foran porten vår. Vi håper dette vil medføre redusert parkering der til fordel for trivsel i sameiet og ikke minst brann sikkerheten.
- 
- 21006 Lukt og støy fra Starmo** Flere har registrert og klagd til styret vedr. lukt og støy fra Starmo som holder til i næringsseksjonen fra i fjor sommer. Styret har hatt og har fremdeles en tett dialog med eieren av næringsseksjonen for å finne en løsning på dette. Det er en vanskelig og ikke minst tidkrevende sak, men vi opplever stor forståelse fra eier av næringsseksjonen Ragde Eiendom. Vi har tro på en løsning på dette problemet, men må dessverre informere om at det enda kan ta noe tid. Siste oppdatering i skrivende stund er at juridisk bistand nå er hyret inn fra Ragde..
- 
- 21007 Brannvern** Brann sikkerheten er viktig for alle som bor i sameiet, og styret har naturlig nok stort fokus på dette. Av smittevern hensyn ble det ikke foretatt befaring av Norsk Brannvern i 2020. Styret har i stedet fått kartlagt brann sikkerheten i hele sameiet opp mot krav og forskrifter fra da bygget ble oppført. Dette arbeidet har vært gjennomført av Firesafe og har identifisert noen tiltak. Blant tiltakene har vært knyttet røykdetektorer i fellesområdene i 22 B (bygg A). Det var et krav til dette da bygget ble bygget, men dette er av ukjent årsak ikke blitt utført. Styret har hatt to alternativer. Enten å sette opp enkle røykvarslere, eller et tilsvarende brannalarm som de to andre byggene. Førstnevnte er antagelig noe sameiet kunne gått mot Bunde Bygg for å få utbedret, men siden Bunde Bygg ikke hadde trengt å gjøre annet enn å sette opp enkle røykvarslere, har styret engasjert Firesafe til å installere brannalarmanlegg. Styret mener det er at hele sameiets felles interesser at brann sikkerheten er godt ivaretatt.
- I tillegg vil brannalarmanlegget nå kobles opp mot døgnbemannet alarmsentral (Securitas) for å sikre at det aksjoneres hver gang alarmen utløses. I dag blir en alarm som regel fanget opp av en beboer eller noen i næringsseksjonen.
- Sist har styret inngått en årlig serviceavtale på brannalarmanlegget.
- 
- 21008 Vedlikehold ved varelevering til Rema 1000** Styret har arbeidet med å sikre at det ble utført nødvendig vedlikehold ved vareleveringen til Rema 1000. Det har resultert i at taket over vareleveringen nå er utbedret og forbedret i forhold til hvordan det ble bygget opprinnelig. Vi håper dette har god effekt på støy og varme i nærliggende leiligheter.



Vi er også i dialog med kommune og forsikrings-selskapet i forbindelse med skade på vegg bak glasscontaineren. Vi håper på snarlig utbedring av disse skadene.

- 
- |       |                                      |  |
|-------|--------------------------------------|--|
| 21009 | <b>Vedlikehold av egen leilighet</b> | <p>Vi er mange beboere i sameiet vårt (215 +) og for mange er dette første bolig. Det er derfor naturlig at mange ikke kjenner til vanlige vedlikeholdsrutiner i en leilighet (eller hus for den del). Styret har derfor laget et årshjul for å gjøre det enklere for den enkelte å vite hva som bør gjøres av jevnlig vedlikehold og hvor hyppig det bør utføres. Du finner årshjulet på hjemmesiden og vi vil legge til mer informasjon og veiledning der etter hvert.</p> <p><a href="http://www.sameiettorshovtorg.no/vedlikehold-i-sameiet/arshjul/">www.sameiettorshovtorg.no/vedlikehold-i-sameiet/arshjul/</a></p> |
|-------|--------------------------------------|--|
- 
- |       |                      |   |
|-------|----------------------|---|
| 21010 | <b>Ei-bil-lading</b> | <p>Styret har i henhold til gjeldene forskrifter tilrettelagt infrastruktur for elbillading. Dessverre er det i skrivende stund kun mulighet for elbillading for de med parkeringsplass på fast dekke og i øverste etasjen i parkeringsheisen. Styret har løpende gjennom høsten arbeidet med å finne en løsning for lading av biler på flåteanlegget. For å få til dette må hele flåteanlegget skiftes ut. Styret venter på tilbud på dette, slik at kostnadene kan vurderes. Når et tilbud er mottatt, vil styre gå i dialog med de som har parkeringsplass på flåte, for å avklare hva som er ønsket prosess videre.</p> <p>I parkeringssheisanlegget er det mulighet for lading i nederste etasje. Vi har nå inngått et samarbeid med Firesafe som kommer til å gjøre vurdering av brannsikkerheten i nederste etasje. Deretter blir det enten åpnet for å sette opp ladere der. Alternativt må brannsikkerheten økes, eksempelvis gjennom endring på sprinkelanlegget, for lading kan installeres.</p> |
|-------|----------------------|---|
- 
- |       |                              |   |
|-------|------------------------------|---|
| 21011 | <b>Ventilasjonsproblemer</b> | <p>Det siste året (og til og fra årene før) har det vært utfordringer med lukt fra ventilasjonsanlegget i ulike leiligheter. Det har vist seg å være mange årsaker til luktproblemene. Styret har det siste året gjort flere tiltak for å utbedre dette. Ventilasjonsfirmaet har regulert på flere av anleggene for å forsøke å bedre på dette. Styret har også fått forlenget et lufferør fra avløpet i C-oppgangen. Dette slik at lukt/luft fra lufferøret ikke skal bli sugd inn i friskluftinntaket til ventilasjonsanlegget.</p> <p>Styret har videre satt i gang et arbeid for å kartlegge individuelle installasjoner i hver leilighet. Dersom ventilasjonsanlegget i en enkelt leilighet endres (en kanal blendes eller det settes inn kjøkkenventilator med motor) vil det kunne få store konsekvenser for øvrige beboere og blant annet føre til lukt fra en leilighet til en annen.</p> <p>Utover dette har styret løpende fulgt opp de tilbakemeldinger som har kommet fra beboere. Vi ber om at alle problemer</p> |
|-------|------------------------------|---|



knyttet til ventilasjon (og ellers) meldes inn via [sameiettorshovtorg@gmail.com](mailto:sameiettorshovtorg@gmail.com) slik at vi kan følge opp sakene på en god måte.

- 
- |       |                                       |   |
|-------|---------------------------------------|---|
| 21012 | <b>Reforhandlet avtale om renhold</b> | Styret har nylig innhentet tilbud på renholdstjenester for å vurdere pris/kvalitet opp mot vår nåværende leverandør Gårdreform. Dette arbeidet har resultert i en ny avtale med Gårdreform hvor flere fellesområder er inkludert, til en lavere månedlig kostnad for sameiet.   |
| 21013 | <b>Byggforsikring</b>                 | Styret har satt i gang et arbeid med å vurdere forsikringsavtalen vår. En forsikringsmegler har fått i oppdrag å innhente et nytt forsikringstilbud til sameiet. Hovedmotivasjonen for dette arbeidet er å sikre at vilkårene våre er tilstrekkelig gode. Nåværende forsikringsavtale har flere begrensninger, spesielt knyttet til vannlekkasje, noe styret mener er viktig at vi har god dekning for. Det er med andre ord ikke kostnader som er hovedgrunnen for dette arbeidet. |



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 953 382.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 8 433 850.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 530 443 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 421 388.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 120.000 til montering av brannalarmanlegg i oppgang B i tillegg til oppkobling av samtlige brannanlegg til alarmsentral. Det er ikke andre betydelige poster under drift og vedlikehold, men det er planlagt en rekke små tiltak som gartnerarbeid, kontroll av tak, vedlikehold av ventilasjonsanlegg m.m.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019, ettersom 2020 var et år med uvanlig lave energipriser.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til 375 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Torg Sameie.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. Felleskostnader for garasje har økt til kr 300 per mnd fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Torshov Torg

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Torshov Torg.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 regnskapslovens 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 revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, 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.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-13 17:15:18Z



Penneo Dokumentnøkkel: WV56J-Q686Y-3B5D2-K274F-U1G12-3KGJ0

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 623 350	8 374 584	8 611 000	8 808 000
Ladepunkt		8 126	0	0	10 000
Andre inntekter	3	321 906	2 448 434	318 000	250 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>8 953 382</b>	<b>10 823 018</b>	<b>8 929 000</b>	<b>9 068 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 855	-50 055	-50 000	-50 760
Styrehonorar	5	-355 000	-355 000	-355 000	-360 000
Revisjonshonorar	6	-17 050	-19 726	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-296 368	-288 015	-292 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-8 538	-14 100	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 224 792	-1 432 252	-2 190 000	-1 895 000
Forsikringer		-192 213	-279 624	-310 000	-395 000
Kommunale avgifter	9	-1 227 004	-1 237 596	-1 446 900	-1 343 300
Energi/fyring	10	-1 296 699	-2 117 929	-2 295 000	-2 090 000
TV-anlegg/bredbånd		-965 105	-947 760	-950 000	-980 000
Andre driftskostnader	11	-815 228	-772 487	-845 000	-877 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 433 850</b>	<b>-7 514 542</b>	<b>-8 763 900</b>	<b>-8 321 560</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>519 532</b>	<b>3 308 476</b>	<b>165 100</b>	<b>746 440</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	10 911	11 816	5 000	0
Finanskostnader		0	-1 532	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>10 911</b>	<b>10 284</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>530 443</b>	<b>3 318 760</b>	<b>170 100</b>	<b>746 440</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	427 815		
Til opptjent egenkapital		530 443	2 890 945		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 745	365
Kundefordringer		0	935 746
Forskuddsbetalte kostnader		441 015	5 200
Driftskonto OBOS-banken		950 992	1 097 900
Sparekonto OBOS-banken		2 587 900	1 978 272
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 983 652</b>	<b>4 017 484</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 983 652</b>	<b>4 017 484</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 421 388	2 890 945
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 421 388</b>	<b>2 890 945</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 329	69 760
Leverandørgjeld		306 478	1 056 779
Annen kortsiktig gjeld	13	171 457	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>562 264</b>	<b>1 126 539</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 983 652</b>	<b>4 017 484</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2021  
Styret i Sameiet Torshov Torg

Cato Haukeland/s/

Vegard Myrseth Østrem/s/

Kjersti K Berg/s/

Henning Meland Johannessen/s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 325 760
TV/bredbånd	921 912
Garasje	376 770
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 624 442</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 092
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 623 350</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Fjernvarmekostnad	258 924
Leieinntekt	70
Nøkler	8 442
Oslo kommune	54 470
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>321 906</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-50 055
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	14 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 855</b>

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 2019/2020, og er på kr 355 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 900, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 050.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 538
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 538</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 797 485
Drift/vedlikehold VVS	-61 443
Drift/vedlikehold elektro	-26 793
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 050
Drift/vedlikehold heisanlegg	-310 510
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 200
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-274 525
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-569 495
Kostnader dugnader	-29 291
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 224 792</b>

Den største andelen av kostnadene i «Drift/vedlikehold bygninger» er den delen av malejobben som ble utført i 2020.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-495 114
Feieavgift	-221
Renovasjonsavgift	-731 669
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 227 004</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-217 443
Fjernvarme	-1 079 256
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 296 699</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 400
Lysrør	-88 400
Vaktmestertjenester	-383 274
Renhold ved firmaer	-310 662
Trykksaker	-1 910
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 900
Andre kontorkostnader	-1 051
Porto	-8 413
Bankgebyr	-6 218
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-815 228</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	843
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 628
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	440
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>10 911</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm/fjernvarme og heisrep.2020, fakturaer mottatt i 2021	-171 456
Purregebyr	-1
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-171 457</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan kontaktes via [sameiettorshovtorg@gmail.com](mailto:sameiettorshovtorg@gmail.com), eller via kontaktskjema på [www.sameiettorshovtorg.no](http://www.sameiettorshovtorg.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig og felleskostnader. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Generell informasjon og bestillings skjemaer

Du kan finne mye praktisk informasjon om din leilighet og fellestjenester på sameiets nettsider [www.sameiettorshovtorg.no](http://www.sameiettorshovtorg.no). Her finner du også bestillings skjemaer for endring av navnelister, åpning av port til bakgård, nøkler og adgangsrikker.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

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

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Sameiet har avtale med Gårdreform AS om renhold av fellesarealene.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i CODAN AS med polisenummer 480198055. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### Brannsikringsutstyr

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



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV / Internett**

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



## VEDTEKTER FOR

### SAMEIET TORSHOV TORG

i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Endret på ordinært årsmøte 29.04.2019.

## 1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

Sameiet Torshov Torg (heretter kalt "**Sameiet**") er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 225 bnr 241 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg (heretter kalt "**Eiendommen**").

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap kalt "**Seksjonene**") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (**bilag 1**), med situasjonsplan (vedlegg 1) og plantegninger (vedlegg 277).

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

Definisjon	Seksjon nr.	Bygg/ etg.	Etasje	Referanse vedlegg (tegningsnr.)
<b>Boligseksjonene:</b>	1-214	A-B-C	K. etg. - 7. etg.	vedlegg 1 (A10.01) - vedlegg 64 (A29.64), vedlegg 66 (A10.66) - vedlegg 72 (A10.72) og vedlegg 74 (A10.74) - vedlegg 77 (A10.77)
<b>Næringsseksjonen</b>	215	A-B-C	K. etg. - 1. etg.	vedlegg 66 (A10.66), vedlegg 67 (A10.67) og vedlegg 74 (A10.74) - vedlegg 76 (A10.76)
<b>Garasjeseksjonen</b>	216	A-B-C	K. etg. - U. etg.	vedlegg 1 (A10.01) - vedlegg
	217	A-B-C	K. etg. - U. etg.	

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel (i plantegningene markert med seksjonsnummer). Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen til de Boligseksjoner dette gjelder. Til hver Boligseksjon hører en sportsbod som tilleggsdel (i plantegningene vedlegg 74-76 markert med "T" etterfulgt av seksjonsnummeret til den Boligseksjonen boden tilhører). Til enkelte av Boligseksjonene hører uteareal på grunn som tilleggsdel (i situasjonsplanen vedlegg 77 og de aktuelle plantegningene markert med "TG" etterfulgt av seksjonsnummeret til den Boligseksjonen utearealet tilhører).



Næringsseksjonen omfatter en bruksenhet (forretningslokaler), inkludert hele garasjearealet i M. etg. som hoveddel (i plantegningene markert med "215"). Til Næringsseksjonen hører uteareal på grunn (i situasjonsplanen vedlegg 77 markert med "TG215") som tilleggsdel.

Garasjeeksjonen omfatter en bruksenhet i form av garasjearealet i U. etg. (i plantegningen vedlegg 75 markert med "216" og "215", men seksjonsnumrene er 216 og 217) som hoveddel. Til Garasjeeksjonen hører ingen tilleggsdel.

Alle deler av Eiendommen som etter bilag 1 ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som ikke er skravert og/eller angitt som "Felles" i vedlegg 1-77). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierens felles behov.

## 2. RETT TIL BRUK

### 2.1. Boligseksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt. 1 ovenfor og i følge seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2). Tilsvarende gjelder de øvrige Seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

### 2.2. Særlig om bruken mv. av Næringsseksjonen

Eier av næringsseksjonen (seksjon 215) har rett til å utvikle og ha næringslokaler på Eiendommen, samt tilhørende lager, herunder bl.a. til bruk som serveringssted, kaffebar, kiosk, kontorlokaler, butikk, frisør, apotek, postkontor, legesenter, offentlige kontorer eller liknende. Sameierne er innforstått med og har akseptert utviklingen og den fremtidige drift av Næringsseksjonen som fastsatt av utbygger og kan ikke som sameier eller på annen måte motsette seg dette. De enkelte sameierne er også innforstått med, og har akseptert, at den sameiebrøk som fastsettes i forbindelse med den opprinnelige seksjoneringen av Eiendommen kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle justeringer i utbyggers planer for utbygging og utnyttelse av området.

De enkelte sameierne vil yte den nødvendige medvirkning til at utbyggers utviklingsplaner som beskrevet i avsnittet over og eventuelle endrede planer kan gjennomføres, herunder i forbindelse med deling, seksjonering, tinglysing av erklæringer og inngåelse av nødvendige avtaler. Sameierne har i forbindelse med erverv av sin Seksjon for dette formål utstedt en fullmakt til utbygger. Fullmakten gir utbygger rett til å disponere over Eiendommen/ Seksjonen på vegne av sameier for gjennomføring av utbyggingsprosjektet.

Boligseksjonene skal i fellesskap ha tinglyst rett til sambruk av inntil 8 garasjeplasser i U. etg. tilhørende Næringsseksjonen. Fordeling av sambruksplassene og organisering av sambruket fastsettes av utbygger/eier av Næringsseksjonen.

Endringer mv. i dette pkt. 2.2 krever tilslutning fra eier av Næringsseksjonen.



## 2.3. Særlig om bruken mv. av Garasjeseksjonen

### 2.3.1. Generelle bestemmelser om seksjonen

Garasjeseksjonene er organisert som tingsrettslige sameieseksjoner med like mange ideelle andeler som det er garasjeplasser i seksjonen og hvor det til hver andel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt nummerert garasjeplass. Til hver andelseier utstedes det et skjøte på en ideell andel i garasjeanlegget i henhold til seksjonsbrøken. Den tinglyste eier av sameieandelen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer garasjeplassen for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser.

Sameiets styre eller forretningsfører skal føre en liste over andelseierne og de tildelte garasjeplassene til enhver tid.

Den enkelte andelseier har enerett til bruk av sin garasjeplass og har for øvrig lik rett til å benytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Garasjeanlegget kan, både de deler som er undergitt eksklusiv bruksrett og de deler som utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte garasjeplasser. Den enkelte andelseier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin garasjeplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av garasjeplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget.

### 2.3.2. Utleie

Sameierne i Sameiet har fortrinnsrett til leie av garasjeplasser i Garasjeseksjonen som eies eller på annen måte disponeres over av andre enn sameierne. Fortrinnsretten skal tinglyses som en heftelse på Garasjeseksjonens grunnboksblad.

### 2.3.3. Garasjeplasser for funksjonshemmede

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for sameiere/seksjonseiere i Torshov Torg Sameie med funksjonshemming som eier en andel i garasjeseksjonen ved at de som har og dokumenterer behov for plassen skal kunne disponere den midlertidig mot å stille sin egen plass til disposisjon.

Dette gjelder selv om plassen er privat og en tilleggsdel til en seksjon som eier har betalt for. De sameiere det gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget, uten hensyn til plassering.

Dersom behovet for HC-plass faller bort eller den som disponerer andelen selger enten boligseksjonen i Torshov Torg eller andelen i garasjeseksjonen i Torshov Torg skal plassen tilbakeføres til opprinnelig eier og det er plassen før byttet som eventuelt blir solgt.

### 2.3.4. Elbil-lading

Sameiet har lagt til rette infrastruktur for lading av elbiler, og enhver seksjonseier har rett til å etablere ladepunkt fra leverandøren styret har avtale med på egen plass for egen regning såfremt det er teknisk og praktisk mulig og ikke pålegger de andre andelseierne vedlikeholdsansvar eller økte kostnader. Det



vil ikke være mulig å etablere ladepunkt på bevegelige flåter eller i det midterste nivået på parkeringsheisen (Nussbaum-anlegget).

Det er etablert infrastruktur for å fakturere hver enkelt bruker ihht. faktisk forbruk av strøm og tilknyttede kostnader.

### 2.3.5. Disponering

- i) Med de begrensninger som fremgår av vedtektene, råder den enkelte andelseier som en eier over seksjonsandelen og kan fritt overdra, leie ut, pantsette og på annen måte disponere over denne. Bruksretten til garasjeplassen kan ikke skilles fra seksjonsandelen i garasjeanlegget.
- ii) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.
- iii) Ved overdragelse av sameieandelen skal vedtektene og styrets eventuelle regler for bruk av garasjeanlegget aksepteres av den nye sameieren. Ved overdragelse hefter den nye sameier sammen med den tidligere sameier for den tidligere sameierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

### 2.3.6. Felleskostnader for garasjeseksjonen

Alle felleskostnader vedrørende garasjeanlegget fordeles likt mellom andelseierne. Styret har rett til å belaste tinglyst eier av sameieandelen for felleskostnadene, uavhengig av hvem som faktisk disponerer garasjeplassen.

### 2.3.7. Mislighold

- i) Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader mv. er å anse som vesentlig mislighold fra sameierens side. Sameieren vedtar tvangsfravikelse uten søksmål og dom dersom andel felleskostnader eller andre ytelser ikke blir betalt innen forfall, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2(2)(c).
- ii) Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett til garasjeplass. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.
- iii) Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

### 2.3.8. Adkomst, felles innkjøring mv.

- i) De øvrige seksjonseiere i Torshov Torg Sameie, herunder eiere/brukere av andre garasjearealer i eiendommen, har bruksrett til nødvendig adkomst gjennom garasjeanlegget
- ii) Nedkjøringen/rampen til garasjeanlegget vil være fellesareal i Torshov Torg Sameie og vil bli benyttet også av de øvrige seksjonseierne, herunder eiere/brukere av andre garasjearealer i eiendommen. Seksjonen skal dekke en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av nedkjøringen/rampen, herunder eventuell port-/bomsystem mv.

### 2.3.9. Tinglyst rett til adkomst

Garasjeanlegget i fremtidig bygg på naboeiendommen, Sandakerveien 16, gnr. 225 bnr. 232, skal ha tinglyst rett til adkomst over nedkjøringen/rampen (som er fellesareal) til garasjearealene i M. etg. og U. etg



## 2.4. Fellesarealene

Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

### 2.4.1. Eksklusiv bruksrett til innvendig sykkeloppstilling for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av innvendig rom for sykkeloppstilling som illustrert i plantegning vedlegg 75.

### 2.4.2. Eksklusiv bruksrett til uteareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av grønt-/lekearealer, sittegrupper, sykkeloppstilling og gangveier i utvendig fellesareal (gårdsrom) som avgrenses av bygg A-BC, som illustrert i situasjonsplanen vedlegg 77.

Bruksretten etter dette punkt omfatter ikke uteareal som utgjør tilleggsdel til Boligseksjon og heller ikke adkomstveier og andre arealer som er nødvendig til bruk for virksomheten i Næringsseksjonene.

Bruksretten etter dette punkt kan bare avvikes ved vedtak i årsmøtet etter reglene om vedtektsendring og kan uten tilslutning fra Boligseksjonene uansett ikke bringes til opphør før tidligst 60 år etter tidspunktet for stiftelse av Sameiet.

## 3. VEDLIKEHOLD MV.

### 3.1. Seksjonen

Den enkelte sameier skal holde sin Seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til Seksjonen, vannklosetter og kraner, elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med Seksjonens sikringsboks, inngangsdør med karm og dørlås, innvendige flater på balkong/terrasse, balkongdører med karm, samt vinduer innvendig.

Den utvendige vedlikeholdsplikten (for tilleggsdel som er uteareal) omfatter bl.a. snøbrøyting/ strøing, plenklipping/planting, renhold/renovasjon og andre arealer, anlegg og installasjoner som tilhører Seksjonen.

#### 3.1.1. Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av de eksklusive vedlikeholdsplikter som er fastsatt i pkt. 3.1.2- 3.1.4 nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal.

Med begrepet "vedlikehold" menes, med mindre annet følger av sammenhengen, i tillegg til løpende vedlikehold, også nødvendig utskifning, reparasjon og modernisering av de aktuelle fellesarealer, anlegg mv, likevel med unntak av bygningsmessige tiltak som omfattes av 10.2.i) nedenfor.

Når begrepet "knyttet til" benyttes i det følgende i dette pkt. 3, skal dette, med mindre annet følger av sammenhengen, forstås som fellesareal som har en funksjonell tilknytning til de(n) aktuelle seksjon(er), dvs. fellesarealer som etter sin art skal tjene de(n) aktuelle seksjon(e)s behov. Tilsvarende gjelder andre fellesanlegg/-installasjoner.



### 3.1.2. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

- i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (bruksenhet) og tilleggsdeler (sportsboder), herunder inngangspartier og dører, ganger og trapperom, rømningsveier samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som illustrert i vedlegg 1-64,
- ii) innvendig rom for sykkeloppstilling som iht. pkt. 2.4.1,
- iii) fasader, utvendige dører, vinduer utvendig og balkonger/terrasser utvendig, samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg i Sameiet, som illustrert i vedlegg 1. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt er avgrenset sideveis og nedover til den del av fasaden, vinduer mv. som tilhører Næringsseksjonen (dvs. på samme plan/etasje som denne). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter heller ikke utvendige tak mv, som er særskilt regulert i pkt. 3.2.4 nedenfor,
- iv) uteareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til iht. pkt. 2.4.2, og
- v) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Boligseksjonenes behov.

### 3.1.3. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjonen

Det påhviler Næringsseksjonen å besørge vedlikehold av:

- i) fasader, utvendige dører, vinduer utvendig, samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. knyttet til Næringsseksjonen, avgrenset sideveis og oppover til den del av fasaden, vinduer mv. som tilhører Boligseksjonene (dvs. på samme plan/etasje som disse), og
- ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Næringsseksjonens behov

### 3.1.4. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjonen

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

- i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjonen, herunder kjøreveier og arealer mellom garasjeplassene, tekniske anlegg som lys/oppvarming, port mv., avgrenset mot som avgrenses av Næringsseksjonens del av garasjearealet i U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 75),
- ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Garasjeseksjonens behov.
- iii) renhold og oppmerking av fellesarealer

### 3.1.5. Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av utvendige tak, med tilhørende konstruksjoner, installasjoner mv, for samtlige bygg i Sameiet.

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon over de underliggende bygningsmessige anlegg, bl.a. Garasjeseksjonen).

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle innvendig og utvendige arealer, konstruksjoner, tekniske anlegg mv. som ikke er omfattet av pkt. 3.1.2 - 3.1.4 ovenfor og/eller som etter sin art skal tjene Seksjonenes felles behov. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter bl.a. også felles tekniske rom til trafo (og gang/trapp ned til dette rommet), hovedtavle og fjernvarme.

Det påhviler Næringsseksjonen og Garasjeseksjonen i fellesskap å besørge innvendig vedlikehold av nedkjøring/rampe (som er fellesareal) til garasjearealene i M. etg. og U. etg. (som illustrert i plantegning



vedlegg 74 og 75), samt kjørevei som avgrenses av Nærings- seksjonens del av garasjearealet i U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 75).

### 3.1.6. Driftsselskap

Sameierne har rett og plikt til å overlate sine vedlikeholdsplikter etter de foregående punkter til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av årsmøtet, jf. pkt. 12.3 nedenfor.

### 3.1.7. Kameraovervåking

Kameraovervåking er tillatt i sameiets fellesarealer og garasjer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Konkrete kostnader Sameiet har ved forsøpling, viderefaktureres den som har påført kostnaden dersom man ved videoovervåking kan identifisere vedkommende.

## 4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner.

Ved salg av Seksjon plikter sameieren som selger å fremlegge vedtektene, samt eventuelle andre bestemmelser som sameierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

## 5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINTEKTER

### 5.1. Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom sameierne i henhold til bestemmelsene nedenfor:

#### 5.1.1. Kostnader som skal dekkes av Boligseksjonene, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk:

- i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.1.2 ovenfor, samt fellesareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.4.1 og 2.4.2, herunder bl.a. renhold, rengjøring, fjerning av tagging/graffiti, tilsyn/service, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring, egen vaktmester, vakt hold og administrasjonspåslag for felleskostnader,
- ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Boligseksjonene.
- iii) kostnadene til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/ Eiendommen, samt evt. styrehonorar, opp til det nivå som til enhver tid ville vært vanlig dersom Sameiet kun hadde bestått av Boligseksjonene (dvs. at merkostnadene til administrasjon mv. som følge av de øvrige Seksjonene i Sameiet, fordeles mellom Seksjonene i henhold til pkt. 5.1.4, 2. ledd under).

#### 5.1.2. Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjonen

- i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.1.3 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, fjerning av tagging/graffiti, tilsyn/service, egen vaktmester, vakt hold og administrasjonspåslag for felleskostnader, og
- ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjonen.



### 5.1.3. Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen:

- i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.1.4 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, kosting, spyling, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspålegg for felleskostnader, og
- ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjonen.

### 5.1.4. Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

- i) kostnader til forsikring av Eiendommen (byggningsforsikring) og ansvars-/skadeforsikring,
- ii) eiendomsskatt,
- iii) kostnader til levering av energi til Eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv.
- iv) kostnader til vedlikehold og bruk av fellesarealer som nevnt i pkt. 3.1.5, 1. - 3. ledd over,
- v) felles vaktmester, vakthold mv., og
- vi) andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. som gjelder Eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter Seksjonens størrelse.

Kostnader til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/ Eiendommen utover slike kostnader som dekkes av Boligseksjonene i medhold av pkt. 5.1.1 (iii) ovenfor, samt evt. styrehonorar, skal fordeles med en lik del på hver Seksjon.

Kostnadene etter dette pkt. 5.1.4 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f eks vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

### 5.1.5. Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

- i) Kostnadsfordelingen etter pkt. 5.1.1 - 5.1.4 ovenfor gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle sameier(ene) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at sameierne dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og
- ii) Kostnader til levering av fellesytelser (f eks strøm eller annen energitilførsel) der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene (f eks alle Boligseksjonene) kan måles.

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom sameierne etter nytte og/eller forbruk.

### 5.1.6. Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntrer ved den enkelte sameiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et beløp tilsvarende kr 50 pr kvm BRA til Sameiet som likviditetstilskudd.

A konto forskudd kan ikke kreves for mer enn 1 år av gangen. Hvorvidt et eventuelt overskudd skal utbetales til sameierne eller overføres i ny regning, beslutes av forretningsfører for den enkelte periode.

For så vidt gjelder kostnadene til fjernvarme, innbetaler Næringsseksjonen et a konto forskudd for inntil 6 måneder av gangen, med avregning og eventuelt restoppgjør innen 30 dager etter hver a kontoperiode.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt. 5.1.1 - 5.1.6 over, har krav på å få dekket det overskytende.



## 5.1.7. Vedlikeholdsansvar for ikke ferdigstilte Boligseksjoner

Ansvar for vedlikehold av fellesareal etter pkt. 3.1.2 over og ansvaret for felleskostnader etter pkt. 5.1.1 påhviler kun de Boligseksjoner som det til enhver tid er gitt midlertidig brukstillatelse for. Den andel av felleskostnadene som etter vedtektene for øvrig faller på Boligseksjoner som det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse for, fordeles mellom de øvrige Boligseksjonene etter innbyrdes sameiebrøk. Dette gjelder likevel med unntak av eiendomsskatt, som samtlige Boligseksjoner skal bære en andel av fordelt etter sameiebrøken.

Endringer i dette pkt. 5.1.7 krever tilslutning fra eier av de Boligseksjoner som det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse for til enhver tid.

## 5.1.8. Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonene etter deres respektive innbyrdes sameiebrøker.

## 6. HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## 7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i Seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 5 ovenfor.

## 8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. 9 nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

## 9. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve



fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 8 ovenfor om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

## 10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

### 10.1. Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

### 10.2. Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor for vedtak om:

- i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 4,
- iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
- v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12(2) annet punktum,
- vii) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

### 10.3. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt. 10.1 ovenfor eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### 10.4. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter pkt. 12.6 nedenfor representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. De øvrige Seksjonene kan ikke treffe beslutning som vil kunne medføre begrensninger i utvikling og drift av Næringsseksjonen som beskrevet i pkt. 2.2 ovenfor.



## 11. ÅRSMØTE

### 11.1. Årsmøtet

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 11.5 under. For Boligseksjonene har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av Boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt.

11.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 11.2. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 11.1 fjerde ledd ovenfor.

### 11.3. Hvilke saker årsmøtet kan og skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- i) behandle styrets årsberetning,
- ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 11.2 fjerde ledd ovenfor. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.



## 11.4. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## 11.5. Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- i) saker som kun angår Boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Boligseksjonene, avgjøres av Boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,
- ii) saker som kun angår Næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Næringsseksjonen, avgjøres av Næringsseksjonen alene;
- iii) saker som kun angår Garasjeseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Garasjeseksjonen, avgjøres av Garasjeseksjonen alene;
- iv) saker som kun angår enkelte av Seksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/ eller vedlikeholdes av enkelte av Seksjonene, avgjøres av disse Seksjonene alene. Flertall regnes etter sameiebrøk. Hvis saken kun gjelder enkelte av Boligseksjonene og/eller vedlikeholdes av enkelte av Boligseksjonene, regnes flertall likevel etter antall seksjoner, slik at hver av disse Boligseksjonene gir én stemme;
- v) saker som kun angår Seksjoner som ikke er ferdigstilt og/eller tatt i bruk, herunder ethvert spørsmål angående utvikling, drift mv. av disse, avgjøres av de nevnte Seksjonene alene. Sameierne for øvrig kan ikke motsette seg utviklingen av uferdige Seksjoner eller treffe vedtak el. som innebærer noen begrensninger eller ulemper i utviklingen av slike Seksjoner; og
- vi) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter sameiebrøk;

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt. 8 og 9 ovenfor.

## 12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

### 12.1. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til syv medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

Med unntak av Boligseksjonene, kan også juridiske personer være styremedlemmer. Dette kan likevel bare skje ved at velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.



## 12.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de framømte styremedlemmene.

## 12.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt. 10.3 ovenfor å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

## 12.4. Forretningsfører

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## 12.5. Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrøende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

## 12.6. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.



## 13. REGNSKAP OG REVISJON

### 13.1. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### 13.2. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av årsmøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

## 14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

Ved skade på Seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen.

## 15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst, jf eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

## 16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

\*\*\*



## HUSORDENSREGLER FOR TORSHOV TORG SAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 23.04.2015. Sist endret på ordinært årsmøte 15.05.2018.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Torshov Torg Sameie.

### Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhellig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

### 1. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23:00 og 07:00 på virkedager, ellers fra kl 23:00 til 09:00. Vesentlig støy i forbindelse med oppussing og større arbeider bør varsles til naboer og avsluttes innen kl. 21:00. Boring i betong skal ikke foregå mellom kl 21:00 og 07:00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet innenfor nevnte tidspunkt. Det skal vises særlig hensyn med tanke på støy ved opphold på utearealer. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Se forøvrig pkt. 14, Brannforebyggende sikkerhet. Ved brudd på disse reglene vil det bli gitt en skriftlig advarsel.

### 2. Orden i fellesområdene

Gjenstander må ikke henges i gangerområder, trapper eller avsatter. Sykler skal henges på områder avsatt til sykkelparkering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlige materialer samt giftige, eksplosive, eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

### 3. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Ved alvorlige brudd på husordensreglene eller utagerende støy hvor beboer ikke retter seg etter henstilling om å vise hensyn bør politiet kontaktes direkte og styret informeres skriftlig. Styret har også myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

### 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. Sameiet er en del av Oslo kommunes kildesorteringsordning og vi henstiller derfor alle beboere om å følge instruks for kildesortering. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerne. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømte, eventuelt leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner. Den nærmeste er Bentsehjørnet



minigjenbruksstasjonen i Bentsebrugata 11c, se [ww.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/minigjenbruksstasjoner](http://ww.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/minigjenbruksstasjoner) . Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges utenfor containerne, i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## 5. Garasje

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Flere av parkeringsplassene er trange, parker derfor hensynsmessig og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks. Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hæverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Av hensyn til brannsikkerhet og tyveri skal det ikke oppbevares dekk, skibokser og lignende løst i garasjen, forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen. Det bør være av alles interesse å gjøre garasjen så lite attraktiv for innbrudd som mulig. Vi oppfordrer brukerne av garasjen til å ikke oppbevare garasjeportåpneren i bilen på grunn av at tyveri av disse vil gjøre garasjen lettere tilgjengelig for uvedkommende.

## 6. Gjesteparkering

Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Det er ikke avsatt plass til MCParkering i garasjeanlegget, de som skal parkere MC i garasjeanlegget må eie plass i garasjen og parkere den på sin egen oppmerkede plass. Det er gode muligheter for gratis gateparkering, samt to parkeringsplasser i umiddelbar nærhet som kan benyttes mot betaling.

## 7. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende.

## 8. Oppslagstavler og hjemmeside

Den enkelte beboer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler og sameiets facebookside, <https://www.facebook.com/groups/sameiettorshovtorg/>. Alle oppslag på tavlene skal godkjennes av styret.

## 9. Dugnader

Vi avholder en dugnad årlig.

## 10. Vann og avløp

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til omkringliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.



## 11. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

## 12. Energisparing

Dersom man forlater leiligheten i vinterhalvåret for lengre perioder skal alle vinduer holdes lukket. Vi oppfordrer også beboerne til å senke temperaturen i leiligheten ved slik tilfeller.

## 13. Brannforebyggende sikkerhet

Grilling på terrasser/balkonger er kun tillatt med elektrisk –eller gassgrill, og bare så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Hver seksjonsbeoer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier for brann for sin leilighet. Styret anbefaler særlig familier å gjennomføre brannøvelser. Styret oppfordrer beboerne til å gi beskjed til styret dersom man oppdager brudd på brannforskriftene ved eller tilknyttet eiendommen.

## 14. Ventilasjon

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på ventilasjonen i seksjonene, eksempelvis kjøkkenvifte. Dersom eksempelvis matos eller røyk kommer inn i tilknyttede leiligheter kan representant fra styret kreve å beføre leiligheter for å avdekke mulige endrede installasjoner. Seksjonseier ansvarlig for eventuell endring vil kunne belastes et gebyr. Ved endring av installasjonen skal kompetent selskap brukes for å sikre at utstyret passer med det balanserte ventilasjonssystemet som er installert.

## 15. Balkonger/terrasser/tak

For alles trivsel oppfordrer vi den enkelte beoer å holde en generell orden på egen balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å tørke klær på byggets rekkverk, tørking av klær på balkong er tillatt så lenge tørkestativet er lavere enn balkongens rekkverk. Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget siden dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Dette inkluderer også å kaste sigaretter eller andre gjenstander ned på eksterne gater. Den som starter en brann eller påfører skade ved slik oppførsel kan bli holdt økonomisk ansvarlig. Det er strengt forbudt å oppholde seg på taket til sameiets bygninger.

## 16. Fasader

Solskjermingsalternativer vil bli fastsatt av styret og bestilt og betalt av den enkelte beoer. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beoermappen. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk. Innsynsskjerming av terrassen kan oppnås ved beplantning. All boring i fasade må avklares med styret på forhånd. Det er forbudt å sette opp private parabolantennor på byggets fasade.



## **17. Husdyrhold**

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold slik at sjenansen for øvrige sameiere minimeres. Med dette menes at det kan forventes ro innenfor et normalt tidsrom. Hund skal alltid føres i kort line på sameiets område, og det er forbudt å lufte hund på fellesområdene samt la hund bruke plener eller andre fellesområder som toalett.

## **18. Erstatningsansvar**

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden i samråd med styret.



Sak 5

## **Eierskifte**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Siden oppstart av sameiet har alle eierskifter blitt meldt til OBOS (vår forretningsfører) hvor informasjon om seksjonseier har blitt oppdatert slik at husleie og kommunikasjon kommer til riktig seksjonseier.

Styret foreslår å formalisere dette i vedtektene, slik at dette er tydelig for alle seksjonseiere.

## **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at vedtektsendringen gjennomføres.

## **Forslag til vedtak**

Det ilegges et nytt punkt innunder 2.1 Boligseksjonen i vedtektene som lyder:

Eierskifte

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser, inkludert ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.



Sak 6

## Oppdatering av vedtektene vedr. kortidsutleie

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det kom i 2020 en lovendring som plikter sameier å innføre regel om kortidsutleie i vedtektene. Ordlyden fra lovendring er som følger:

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Som det fremkommer over, har sameiet anledning til å justere rammen på 90 dager. En nedjustering av det totale antallet dager vil gjøre det enklere for styret å følge opp saker hvor det opplagt foregår "airbnb"-utleie i sameiet. Slik utleie har negative konsekvenser for sameiet ved større slitasje på fellesarealer, flere ukjente personer i fellesområdene (som gjør det vanskeligere å avgjøre hvem som bor her og ikke), og et antatt høyere støynivå. Styret mener det derfor at det er sameiets samlede interesser å begrense kortidsutleie. Merk at vanlig utleie over 30 dager sammenhengende tillates akkurat som før.

For øvrig foreslås det at det illegges et punkt i vedtektene hvor styret/forretningsfører skal informeres om endring av leieforhold med kontaktinformasjon på nye leietakere. Dette vil lette styrets arbeid med å følge opp vedtekter og husordensregler vesentlig.

Merk at på grunn av digital avstemming er det ikke lagt inn flere vedtaksforslag. Dersom vedtaket faller, vil vedtektene oppdateres med ordlyden i loven som er 90 døgn.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er forslaget vedtas

### Forslag til vedtak

Vedtektene ilegges et nytt punkt innunder 2.1 Boligseksjonen som lyder følgende:

#### 2.1.x Utleie

- i) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår i pkt 2.1.x ii). Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.
- ii) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i totalt mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



Sak 7

## Rettslig råderett - oppdatering av vedtektene til å gjenspeile loven

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Eierseksjonsloven ble i 2019 oppdatert hva gjelder anledning til å eie flere boligseksjoner og sameiets vedtekter må endres til å gjenspeile dette.

### Styrets innstilling

Styret innstiller til at vedtektene endres til å gjenspeile loven

### Forslag til vedtak

Pkt 4. RETTSLIG RÅDIGHET endres slik gjengitt under:

Gammel tekst

"Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner.

Ved salg av Seksjon plikter sameieren som selger å fremlegge vedtektene, samt eventuelle andre bestemmelser som sameierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg."

Ny tekst

"Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 23, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Ved salg av Seksjon plikter sameieren som selger å fremlegge vedtektene, samt eventuelle andre bestemmelser som sameierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg."

Nytt avsnitt ilegges innunder pkt. 8. PÅLEGG OM SALG:

"Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23."



Sak 8

## **Telefondekning i garasjen**

**Forslag fremmet av:** Dani Aleksander Pal

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som sikkert alle vet er det dårlig eller ingen dekning i garasjen. Dette skaper tidvis utfordringer når det er behov for å ringe etter service for heis eller flåteanlegg.

### **Styrets innstilling**

Styret har flere ganger i 2020 vært i dialog med både Telia og Telenor for å få bedre dekning i garasjen vår. Dessverre har vi ikke lyktes med dette arbeidet. Telia har informert om antatt bedre dekning i forbindelse med en ny sender de skulle montere like nord for oss. Vi kan dessverre ikke se at dette har hatt noe effekt enda. Styret har diskutert muligheten for wifi-dekning i garasjen og tror dette kan være lurt å få på plass med tanke på behov for kommunikasjon med eksempelvis p-plan når parkeringssheisen står. Dersom årsmøtet stemmer for forslaget vil styret innhente tilbud på å få installert wifi i garasjen. Styret antar dette vil ha en kostnad på ca. 20.000,- Dersom tilbudene tilbake er av et fornuftig kostnadsnivå, vil styret igangsette arbeidet, men dersom kostnadene er urimelig høye, vil styret presentere tilbudet i neste årsmøte for endelig beslutning.

### **Forslag til vedtak**

Utrede mulighet for wifi i garasje som vil muliggjøre wifi-tale.



Sak 9

## Porttelefon

**Forslag fremmet av:** Dani Aleksander Pal

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Programmere porttelefoner til å vise navn på beboer/beboere. Fremfor leilighetsnr. Med tilhørende liste slik det er i dag. Dette vil da erstatte lister.

Etter mitt syn vil dette løfte helhetsinntrykket av sameiet i positiv retning.

### Styrets innstilling

Porttelefonene våre ble mest sannsynlig lagt opp slik de er for at det løpende vedlikehold skulle bli minst mulig. I dag organiseres dette ved at navnelister er slått opp ved siden av porttelefon. Styret er ikke kjent med tilbakemeldinger om at dette er tungvint eller gir et dårlig helhetsinntrykk av sameiet. Styrets vurdering er at en oppslått navneliste både er enklere å vedlikeholde og raskere for den besøkende å benytte.

Ved programmering av navn i selve porttelefonen er det flere forhold som må hensyntas.

1. Vi har ulike type porttelefoner i sameiet. Det vil innebære ulike metoder/løsninger for å oppdatere navn når noen flytter. Dette vil eksempelvis håndteres ved at en PC må tas med til oppgangsdøren og kobles til porttelefonen for å så oppdatere listene.

2. Porttelefonene våre har ulike displaystørrelser. Noen ganske små. Med til dels svært mange leiligheter pr. oppgang, kan det blir mye trykking på displayet for å finne frem til riktig person. Er det langt navn, eller flere navn, vil det ytterlig vanskeliggjøre identifisering av riktig leilighet.

Dersom årsmøtet ønsker det, vil naturligvis styret igangsette et arbeid med å se hvordan vi kan få programmert navnene i på de ulike porttelefonene.

### Forslag til vedtak

Porttelefoner oppdateres med navn på beboer(e).

Kostnader fordeles på seksjonseiere.



Sak 10

## **Belysning av gårdsrom!**

**Forslag fremmet av:** Birger Tollhaug

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

God belysning av gårdsrom er viktig etter min mening, men lysforholdet i vårt gårdsrom er for dunkelt. Når høstmørket kommer er lys i eksisterende lysstolper for svake og er plassert i hekkområdet, og det har medført at hekken stjeler mye av lyset. Mitt forslag er at de bør skiftet ut med høyere stolper, eller flere stolper plassert på et sted som gir bedre lysforhold. Håper det er økonomi til dette forslaget, og at det blir tatt opp på årsmøtet nå i vår. Mvh. Birger Tollhaug, oppgang E.

### **Styrets innstilling**

Styret har forståelse for ønske om god belysning i gårdsrommet. Sakens forslag til vedtak er noe vag med tanke på hvilke rammer og hvilke føringer som skal gjelde for arbeid med å forbedre belysningen i bakgården.

Styret vil dersom forslaget vedtas starte arbeid med å se hvordan belysning i bakgården kan forbedres hvor følgende faktorer tas med i vurderingen:

1. Kostnadsnivå (det må være et fornuftig kostnadsnivå, slik at dette kan tas via det vanlige driftsbudsjettet). Blir kostnadene for høye vil dette bli presentert på neste årsmøte
2. Blending av leiligheter. Styret vil ha fokus på at endring i belysning ikke skal føre til at leiligheter blir blendet av skarpt lys fra bakgården.
3. Forhold knyttet til lysforurensning. Det er et økende fokus på lysforurensning og styret vil søke å ta hensyn til behovet for naturlig døgnrytme.

### **Forslag til vedtak**

Bedre belysning i gårdsrom!



Sak 11

## **Felles uteareal**

**Forslag fremmet av:** Evelyn Bendiktsen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Ønsker benker og bord i fellesarealene ute. Både i det store området og på den lille plenen mellom oppgang B og C. Det må bevilges penger til innkjøp men oppsetting og vedlikehold kan gjøres på dugnad

Tiltaket vil komme alle beboere til gode

## **Styrets innstilling**

Styret har undersøkt å funnet at det finnes en del utvalg av utemøbler tilpasser sameier av gjenvunnet plast som har minimalt vedlikeholdsbehov. Styret vurderer dette som både miljøvennlig og en rimelig løsning. Det antas av styret at kostnader til tiltaket vil ligge mellom 30.000-50.000,-. Styret er for øvrig positiv til forslaget.

## **Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas



Sak 12

## **Beplantning i bakgården**

**Forslag fremmet av:** Lotte Skou Holmboe

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jeg synes det hadde vært fint med mer variert, gjerne også blomstrende og bievennlig, beplantning i bakgården. Per nå fremstår den som ensformig, med kjedelig beplantning. Ved å f.eks. plante rhododendron, frukttrær o.l kan vi få en lettstelt bakgård som er til glede og nytte.

### **Styrets innstilling**

Dette er en sak det har vært diskutert tidligere og som styret er positiv til. Dog innebærer dette kostnader og/eller innsats for sameiet.

Det har i tidligere årsmøter vært diskutert om dette kunne vært gjort med dugnadsinnsats fra beboere, uten at det har lyktes sameiet å få engasjert beboere til dette. Det innebærer at eventuell innsats må gjøres ved innleid arbeidskraft fra gartner. Det er rom for å gjøre slike tiltak i år, men det er viktig at sameiet er innforstått med at blomstrende beplantning potensielt fører med seg større behov for vedlikehold fremover, som vil ha en viss årlig kostnad.

### **Forslag til vedtak**

Oppgrader beplantningen i bakgården med mer variert beplantning som blomstrer og gir næring til bier og andre insekter.



Sak 13

## **Tak over sykkelparkering**

**Forslag fremmet av:** Sofie Hangaard Linge

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Har et ønske om at det diskuteres muligheten for å få opp et tak over sykkelparkeringen i bakgården. Innendørs sykkelparkering er ganske full, og ikke så veldig praktisk tilgjengelig. Sykler til jobb hver dag og ønsker å bruke parkeringen i bakgården, men hadde vært superfint med tak over så syklene beskyttes litt mer.

### **Styrets innstilling**

Det er lett å forstå ønsket om både tørr og lett tilgjengelig sykkel. Å bygge tak over sykkelparkeringen vil være et vesentlig inngrep i bakgården (må muligens også søkes om). Det vil således endre utseende på bakgården og vil ta utsyn fra nærliggende leiligheter ved at de vil få et "bygg" inntil seg.

Et tak må være høyt nok til at personer kan stå oppreist under og hele området vil da ta mer plass. Det vil også innebære at blomsterkassene som står der nå må fjernes ettersom de ikke lenger vil få vann og dermed dø.

Styrets vurdering er at kostnader til bygging av taket, økt plass, redusering av grøntareal (blomsterkasser) er argumenter mot å bygge et tak over sykkelparkeringen i bakgården. Styret mener også at sykkelparkeringen innendørs er tilstrekkelig tilgjengelig.

### **Forslag til vedtak**

Sette opp tak over sykkelparkering i bakgård.



Sak 14

## Valg til styret

Medlem i styret til sameiet i 2 år. Styrevervet innebærer i korte trekk, å delta på styremøter, inneha ansvar for enkelte områder (eksempelvis ventilasjon, dugnad, heiser etc.), samt delta i større og mindre prosjekter for sameiet gjennom året. Vervet er lærerikt og du kommer inn i et allerede veldrevet styre. Som kandidat må du være innstilt på å bidra med arbeid utover styremøtene.

## Roller og kandidater

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

### Jette Ås Harbo

Jeg flyttet inn i Torshov Torg høsten 2020, etter å ha fullført en mastergrad i Trondheim, NTNU, innenfor økonomi og ingeniørfag. Samme høst startet jeg i ny jobb som forretningsrådgiver i IT-selskapet Sopra Steria. Jeg trives så langt svært godt i sameiet (der mye tid tilbringes om dagen med pandemi og hjemmekontor), og har lagt spesielt merke til hvor velfungerende og bra styret er. Dette er et styre jeg gjerne kunne tenke meg å engasjere meg i, da jeg har kapasiteten, energien og viljen til å kunne bidra. Jeg anser også et verv i styret som en gyllen anledning til å bli enda litt bedre kjent med mine naboer!

### Vegard Myrseth Østrem

Jeg har gjennomført en periode som styremedlem for Torshov Torg i to år, og stiller til gjenvalg. Jeg har opparbeidet meg kompetanse om sameiet, bygningsmassen vår og våre leverandører, og er sikker på at jeg kan gjøre en verdifull og solid innsats også i kommende periode.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.