



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 929358406

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 239 642	1 593 777
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 239 642</b>	<b>1 593 777</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		3 236 731	1 714 920
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 236 731</b>	<b>1 714 920</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 002 911</b>	<b>-121 143</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 614	2 125
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 614</b>	<b>2 125</b>
Annen finanskostnad		26	472
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26</b>	<b>472</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 588</b>	<b>1 653</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 005 499</b>	<b>-119 490</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 005 499</b>	<b>-119 490</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 005 499</b>	<b>-119 490</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 005 499	-119 490
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 005 499</b>	<b>-119 490</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		74 611	4 798
Andre fordringer		1 729	138 437
Sum fordringer		76 340	143 235
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 368 184	208 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 368 184	208 264
Sum omløpsmidler		1 444 524	351 499
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 444 524</b>	<b>351 499</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		984 979	
Udekket tap			20 520
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>984 979</b>	<b>-20 520</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>984 979</b>	<b>-20 520</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		305 597	261 953
Annen kortsiktig gjeld		153 947	110 066
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>459 544</b>	<b>372 019</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>459 544</b>	<b>372 019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 444 524</b>	<b>351 499</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 376565

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 929 358 406  
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 239 642	1 593 777
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 239 642</b>	<b>1 593 777</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		3 236 731	1 714 920
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 236 731</b>	<b>1 714 920</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 002 911</b>	<b>-121 143</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 614	2 125
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 614</b>	<b>2 125</b>
Annen finanskostnad		26	472
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26</b>	<b>472</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 588</b>	<b>1 653</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 005 499</b>	<b>-119 490</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 005 499</b>	<b>-119 490</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 005 499</b>	<b>-119 490</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 005 499	-119 490
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 005 499</b>	<b>-119 490</b>



Organisasjonsnr: 929 358 406  
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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		74 611	4 798
Andre fordringer		1 729	138 437
Sum fordringer		76 340	143 235
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 368 184	208 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 368 184	208 264
Sum omløpsmidler		1 444 524	351 499
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 444 524</b>	<b>351 499</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		984 979	
Udekket tap			20 520



Sum opptjent egenkapital	984 979	-20 520
Sum egenkapital	984 979	-20 520
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	305 597	261 953
Annen kortsiktig gjeld	153 947	110 066
Sum kortsiktig gjeld	459 544	372 019
Sum gjeld	459 544	372 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 444 524	351 499



Organisasjonsnr: 929 358 406  
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2092

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 19:00, Sagene samfunnshus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Av praktiske årsaker er det fint om de som tenker seg å delta fysisk på årsmøtet melder dette til styret over Vibbo (se egen nyhetsak der). Dette så vi kan få rigget oss med stoler ++

Vi vil strøkke årsmøtet på nett og det vil bli anledning til å tegne seg via det digitale møterommet. Lenke til møtet her :

[meet.google.com/jfq-wyzf-bpq](https://meet.google.com/jfq-wyzf-bpq)

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag #1 vindusvask
7. Forslag #2 Kameraovervåking
8. Forslag #3 Styrehonorar
9. Forslag #4 "handlingsregel"
10. Forslag #5 Parkeringsbestemmelser
11. Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater
12. Valg av tillitsvalgte
13. forslag #7: Valgkomite



Med vennlig hilsen,  
Styret i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår: **Gregers Emil Hellum**

### Forslag til vedtak

Gregers Emil Hellum velges til ordstyrer

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

- Styret foreslår Ragnvald Svendby (OBOS) til å føre protokoll.  
Han er kjent med verktøyet og ført protokoll for styret.
-



Som eier til å signere protokoll forslås  
møtedeltaker 1 : (forslag fra salen)  
møtedeltaker2 : (forslag fra salen)

#### Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby valgt til å frøm protokoll . Til å signere velges som foreslått av årsmøtet: [møtedeltager1] og [møtedeltaker2]

Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret ber årsmøtet godkjenne regnskap og budsjett for 2025 med de usikkerheter som er bemerket rundt mulige fordringer fra kommune for ikke innrapportert vannforbruk.

#### Styrets innstilling

- Styret ber årsmøte ta årsrapport til etterretning
- Styret ber årsmøte godkjenne regnskap, resultat og budsjett med de kommentarer som er gitt og eventuelle vedtak/kommentarer som blir protokollert av møtet.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes..

#### Vedlegg

1. Årsberetning Torshovhøyden 2024.pdf
2. 2092 Torshovhøyden Eierseksk.Sameie.pdf
3. Årsregnskap 2024 - innkalling.pdf



Sak 6

## Forslag #1 vindusvask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

se vedlegg

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar felles vasking av vinduer utvendig. Finansiering tas over felleskostnader som beskrevet i Alternativ 1, med de konsekvenser det innebærer for felleskostnader. (må muligens øke husleie for inndekning)  
Om vedtatt vil styret forsøke å organisere vask innen medio mai

### Vedlegg

4. Forslag1 vindusvask.pdf

Sak 7

## Forslag #2 Kameraovervåking

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

se vedlegg

### Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret mandat til å vurdere og velge løsning for kameraovervåking av sameiets fellesareal ute og inne. Styret velger leverandør de mener leverer best på kvalitet, servicegrad og pris.

### Vedlegg

5. Forslag2 Kameraovervåking.pdf

Sak 8

## Forslag #3 Styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

se vedlegg

### Styrets innstilling



se vedlegg

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet bevilger kr 1500 pr. enhet som generell ramme til styrehonorar. For perioden bevilges det et tillegg på 500 pr. enhet som kompensasjon for mye arbeid i sameiets etableringsfase. Totalt 2000 pr. enhet. Totalt 146 x 2000 = 292 000 NOK

#### Vedlegg

6. Forslag3 Styrehonorar.pdf

Sak 9

#### Forslag #4 "handlingsregel"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

se vedlegg

#### Styrets innstilling

se vedlegg

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å sette av 10% årlig av inntekter til fond. Uttak av fondsmidler skal godkjennes av årsmøtet.

#### Vedlegg

7. Forslag4 handlingsregel.pdf

Sak 10

#### Forslag #5 Parkeringsbestemmelser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

se vedlegg

#### Styrets innstilling

se vedlegg

#### Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret mandat til å utarbeide parkeringsbestemmelser som beskrevet i vedlegg



## Vedlegg

8. Forslag5 Parkeringsbestemmelser.pdf

Sak 11

## Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater
- Mot Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet avviser forslaget fra T. Arnarson og støtter styrets forslag til å videreføre dagens praksis.
2. Alternativ 1: Forslag: Styret skal legge ut møtereferater fra alle styremøtene på sameiets nettsider, Vibbo. Møtereferatene skal være komplett og inneholde nødvendige vedtak, beslutninger og opplysninger om pågående saker. Beboerne skal ha tilgang til møtereferatene uten behov for spesifikke forespørsler eller innlogging, for å fremme åpenhet. Styret bør sørge for at referatene er lettfattelige og tilgjengelige for alle beboere, og at viktige punkter er godt fremhevet.

## Vedlegg

9. Forslag6 Innsyn.pdf

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Dagens styre:

Torkell Arntzen (styreleder) valgt 2024; 2 år - ikke på valg

Ellen Palmstrøm: styremedlem valgt 2024; 2 år- ikke på valg.

Gregeres Emil Hellum styremedlem valgt 2024; -ønsker å fortsette: på valg

Kim Falster styremedlem valgt 2024; ??: på valg

Lille Vaksdal styremedlem valgt 2024; -ønsker ikke gjenvalg: på valg

Anders Mjøs varamedlem valgt 2024 -stiller til styret: på valg

Jørn Tylor, varamedlem valgt 2024 -ønsker ikke gjenvalg: på valg

Innkommne forlag til styretmedlemmer:



Jonas Brenna, eier Leilighetsnr. 133 - Seksjonsnr. 133 - H0901 Sandakerveien 56 E  
Anders Mjøs: eier Leilighet 48 seksjon 48 SV 56K

## Innstilling

Det er ønskelig med en bred representasjon fra alle bygg.

I dag er det kun beboere fra 56B og 56 K i styret.

Styret anbefaler defor årsmøte å velger:

- Gregers Emil Hellum som styremedlem for 1 år
  - Jonas Brenna fra 56F som styremedlem for 2år
  - Anders Mjøs fra 56K som styremedlem for 2 år
- 
- Kim Falster stiller som vararepresentant med møterett og forslagsrett.
  - En fra 56 A ?

## Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Mjøs  
Har i inneværende periode i stor grad fungert som fullt medlem i rolle som vara. Stilt på alle møter god arbeidskapasitet, dedikert og strukturert. Et positiv kraft i styret
- Gregers Emil Hellum
  - Stiller for 1 år:
  - Representerer 56B
  - Har hatt ansvar for HMS i perioden.
  - Strukturet, løsningsorientert og effektiv.
- Jonas Brenna  
Vil representere 56 E/F.
  - Har erfaring fra styrearbeid i større sameie tidligere.
  - Løsningsorientert og engasjert. Lett å be og med vilje til å ta ansvar.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- En\_fra 56A
  - Ønskelig med en representant fra hver oppgang
- Kim Falster
  - Representerer næring og usolgte enheter i E/F
  - Ansvar for å følge opp saker mot consto



Sak 13

## **forslag #7: Valgkomite**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### **Valg valgkomite**

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

- Valgkomiteen har ansvar for å finne egnede kandidater til styret.
- Valgkomiteen vurderer kandidatene med tanke på erfaring, kompetanse og engasjement.
- Valgkomiteen sikrer en rettferdig åpen valgprosess, uten at sittende styre påvirker hvem som blir valgt.
- Valgkomiteen forbereder innstilling til styresammensetning for neste årsmøte. Det vil selvsagt mulig å fremme kandidater til styret uten at man gått veien om valg komiteen.

Det vil selvfølgelig være mulig å forleslå kandidater direkt på årsmøtet

Forslag stiller

Styret

### **Styrets innstilling**

se over

Styret ber årsmøte komme med forslag til kandidater.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar styrets forslag til å etablere valgkomite. Årsmøte velger "Torshov Høyden" og "Lille Borg" som medlemmer i valgkomiteen



## Styrets beretning for Torshovhøyden sameie 2024

Styret i Torshovhøyden eierseksjonssameie legger med dette frem sin beretning for 2024. Formålet med beretningen er å gi en oversikt over styrets arbeid i løpet av året, inkludert gjennomførte tiltak og planer for fremtiden.

**Torshovhøyden Eierseksjonssameie** Gårds- og bruksnummer: 224 343

Sameiet består av 146 seksjoner. Torshovhøyden Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929358406, og ligger i bydel i Oslo kommune, sameiet er forsikret hos Tryg forsikring polisenr: 8098688 .Torshovhøyden Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

### Kommunikasjonsplattform

**På Vibbo:** <https://vibbo.no/torshovhoyden-eierseksksameie> kan du holde deg oppdatert og få informasjon om boligselskapet og aktiviteter i og rundt sameiets og styrets aktiviteter.

Styret kan kontaktes på e-post [torshovhoydensameie@styrerommet.no](mailto:torshovhoydensameie@styrerommet.no)

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av året avholdt 12 styremøter. Til alle møter har alle i styret og/eller varamedlemmer møtt. Styrets medlemmer har også arbeidet alene eller sammen med andre i styret innenfor de respektive ansvarsområder utenom de faste styremøtene. Perioden har vært preget av mye arbeid med saker av ulikt omfang og viktighet. Styret har prioritert deltakelse på overlevering av bygg sammen med utbygger, entreprenør og ekstern fagperson fra OBOS som har gitt god innsikt i teknisk status og eventuelle gjenstående arbeider. Styret har fungert bra og fått etablert en god arbeidsfordeling og opplever at vi så langt har oppnådd det vi hadde som mål ved periodens start. "Å sette et godt fungerende styre, få oversikt over økonomi, avtaler ++"

Styret har i perioden bestått av (navn, oppgang, ansvar):

- Leder: Torkjell Arntzen 56K, 2 år, **Oppfølging styret, byggsaker**
  - Styremedlem: Ellen Palmstrøm 56B, 2 år, **Utomhus og fellesareal**
  - Styremedlem: Lill Vaksdal; 56K, 1 år, **Økonomi**
  - Styremedlem: Gregers Emil Hellum; 56B 1 år, **Byggsaker, HMS**
  - Styremedlem: Kim Fredrik Falster; 1 år, næringsliv og utbyggers representant
- Vara 1: Anders Mjøs 56K, 1 år  
Vara 2: Jørn Tyler 56K, 1 år

### Medlemmenes kommentar:

**Styreleder, Torkjell Arntzen:** Mange små og store baller i lufta. Har hatt mye oppfølging med møter utbygger og gjennom Viscenariomøter med Consto og diverse underleverandører. Mye arbeid knyttet til Vibbo og oppfølging av beboere med svært mange løpende spørsmål som dukker opp. Viktigste mål for styret definert på årsmøtet i 2024 var: Etablere gode rutiner for styrearbeid. Vi er der nå. Vurderer det til at styret har fungert bra, jobber bra sammen og er flinke til å hjelpe hverandre. Mye er på plass, men fortsatt noe å bli bedre på. Vi mangler f.eks er et godt system for å håndtere oppgaver. Dokumentasjonshåndtering i OBOS sitt "styrerommet" er arbeidsintensiv og uoversiktlig.

**Økonomi, Lill Vaksdal:** Har hatt hovedansvar for oppfølging av økonomi i perioden. Perioden har vært preget av relativt begrenset økonomisk handlefrihet. Utilstrekkelig oversikt over kommende utgifter/kostnader til serviceavtaler, varme, kommunale avgifter, løpende drift.... Styret har derfor hatt en forsiktig tilnærming til bruk av midler.

Det ble fort klart at vi i liten grad hadde dekning for ønskede aktiviteter og så det derfor nødvendig å kreve inn de tre månedene ekstra med husleie (i hht kjøpskontrakt av seksjon) Vi opplever i dag at sameiets økonomi og kontantstrøm er under kontroll og kan forsiktig budsjettere med større oppgraderinger fremover, der sameiet ser dette nødvendig, samtidig som vi kan begynne å bygge opp et nødvendig sikkerhetsfond.

### Utomhusarealer og diverse; Ellen Palmstrøm

Vi overtok avtaler utbygger/interimsstyret hadde inngått med sine underleverandører for drift av uteområder og vaktmestertjenester. Disse er blitt revidert, utvidet og samlet i en avtale for alle bygg og hele utearealet ettersom alle bygg er blitt ferdige og tatt over. For å sikre kvalitet og kostnadskontroll har styret vedtatt å hente tilbud fra flere leverandører. Arbeidet med dette er i sluttfasen og beslutning tas av styret medio april.

Perioden har vært preget av innflytting, mye søppel (rydde, sortere og eventuelt bortkjøring av søppel som blir kastet feil).



Parkering og stans på sameiets friareal har også vært et tilbakevendende problem, se eget forslag til årsmøte. Styret har jobbet med utbygger og kommune for å finne en bedre løsning (bommer og skilting), men har valgt å avvente med implementering til snuhammer i nord er ferdigstilt.

Det er en utbyggingsavtale mellom Oslo kommune og utbygger. Vi har vært i dialog med Oslo kommune og utbygger og sett på hvordan denne påvirker sameiet. Avtalen regulerer bl.a. at sameiet har driftsansvar for den offentlige parken foran Høyblokka og gangveien syd - nord. Videre er det avtalefestet at Oslo kommune overtar gangveien på oversiden av Vestblokka.

#### **HMS; Gregers Emil Hellum**

Sameiet er omfattet av virksomhetsloven som regulerer plikt til å ha egen oppfølging av HMS. Styret har løpende vurderinger av forhold som har betydning for HMS. Vi har ingen større mangler. I perioden har hatt noen heistanser med utrykninger fra Avarn for evakuering og to skarpe brannalarmer (årsak stekeos i leiligheter) med påfølgende utrykninger fra Securitas Aksjonsplaner er revidert hos alle parter knyttet til sikkerhet, heis og brann. Felles serviceavtale for alle brannsystem vurderes i disse dager, og rutinemessige vernerunder gjennomføres iht reglement.

Rutiner: **Alle heiser er godkjent** av Norsk heiskontroll på 2 årig rutinesjekk. **HMS befarig gjennomført** og rapport skrevet i Vibbo. **Sjekk brannanlegg** Kontroll/Service av anlegg i B og K gjennomført. **Sjekk el-anlegget** Elvia godkjente anlegg i 56K med enkle avvik (utbedret pr. 1 Feb).

#### **Kim Falser; Næringseiendom**

Deltatt på enkelte møter, men primært fungert som bindeledd mellom utbygger og styre. Har hatt prosjektansvar for næringsdelen og ferdigstilling lege kontor E-F og Ele eiendomsmegler i J-K samt snuhammer nord for Laboremus. Ansvar for oppfølging av etterarbeider knyttet til alle byggetrinn og utearealer.

## **Styrearbeid, vedlikehold og oppgraderinger 2024**

Det har vært mange store og små saker i spill i perioden. Vibbo henvendelser skal besvares og flere saker som gjelder innbrudd, innkjøring av gulvvarme, ventilasjonssystem ++. Disse er tatt løpende på individuell basis.

Eller er det i løpet av året gjennomført en del vedlikehold, oppgraderinger og oppfølging mot utbygger og entreprenører gjennom Viscenario, Oslo kommune osv.

#### **Oppfølgingsaker mot utbygger/Consto og annet (FIS = fortsatt i spill)**

- Hekk 56 K; Garantisak som endte med bytte av alle planter
- Heiser i 56 K, støy og ustabilitet
- Ettårsbefaring 56 K + garasje; brukt OBOS-prosjekt som fagstøtte
- Oppfølging i 56 A; Fikse terrassemøbler, oppgradere låser, sikringsjern dører
- Oppfølging i 56 B; Svanke i kjeller i B + fuktinnslag under trapp kjeller.
- Overtakelse 56 E/F
- Reguleringssak Laboremus, uttalelse til kommunens PBE + møte i bydelen
- Renovasjon/sjøppelhåndtering, rydding i fbm innflytting K og E/F
- FIS: Problemer med innkjøring varmeanlegg.
- FIS: Uklarheter rundt hva som er innmeldt Oslo kommune vannforbruk
- Justere låseplan for alle bygg. Bytte til smekklås der dette er påkrevd
- Tyverisikring: Montere sikringskinner utvendig og til felles bodareal i alle bygg der mulig.
- FIS: Oppfølging E-F, høyblokka, etter overtakelse dører i alle etg, gulvvarme
  - Oppfølging avvik meldt i Viscenario mot Consto
- FIS: Tilbud innhenting og kartlegge behov for kameraovervåking, se egen sak
- Etablere korrekte rutiner for varsling ved brann (aksjonsplan hos Addsecure og Securitas/OBR)
- FIS: Terrassemøbler i E-F (Fått et beløp av utbygger og Jonas B i 56 F er satt på saken)
- FIS: Viscenariosaker er lagt inn og fulgt opp løpende mot utbygger/Consto.
- FIS: Parkeringsproblem på fellesareal, se eget forslag til parkeringsregler.
- Anskaffelser:
  - Informasjonstavler inngang. Spader, skuffer, koster til innganger, vanningsutstyr,
  - Oppgradering uteareal (sjøppelkasser, bommer, skilt)
- **Dugnad;** En dugnad. Fire stykker rakte rundt 56A og 56B
- **Nøkler;** Laget skjema på Vibbo for bestilling
- **Renovasjon;** Igangkjøring av nye avfallsbrønner, oppfølging mot Consto (fikse alle 5). Nye avtaler med kommunen



## Serviceavtale inngått i perioden

Ved inngangen til perioden var det uoversiktlig hva vi hadde og må ha av serviceavtaler på sameiets bygg og tekniske anlegg. Disse er nå revidert og avtaler er inngått der det er nødvendig av driftstekniske årsaker eller som del av betingelser for garantiansvar. Vi har etablert felles avtale for alle bygg der dette er mulig. Da det er forskjellig underleverandører i alle bygg har dette imidlertid vært utfordrende.

## Oversikt over eksisterende avtaler

**56 A:** Proff bygg VVS +sprikler); Honywell brannsikring/EI-effekt AS -> Securitas; Sulland ventilasjon;  
**56 B:** Anor (VVS + sprinkler), Hedengren brann -> Securitas; EI-effekt; Sulland ventilasjon; TK heis  
**56J/K:** Anor, Elotec brann, Elektrospeielisten -> Oslo Brann Redning ; Sulland ventilasjon; TK Heis  
**56 E-F:** Anor, Eletrospeielisten brann -> Securitas, Eletrospeielisten elektrisk; SKS ventilasjon  
**Garasje:** Parqio service port og tilgangstyring

## Felles:

**Heis:** Service: Orona; Utrykning; Avarn Heiskontroll; Norsk heiskontroll as

**Låser/dører:** Service Låser, albuebrytere, dørpumper: Asker lås as; Nøkler: Hemer lås

**Elektrisk:** Termofotografering sikringskap, stikkprøve inspeksjon alle bygg: Elektroeksperten as

**Vedlikehold:** Vaktmester, gartner : ISS Facility as Skadedyr; Rentokil; Rengjøring: Real Facility

**Administrasjon:** Forretningsførsel: OBOS; Revisjon: BDO as.

Vi vil fortløpende se på om vi kan forenkle avtalestruktur og reforhandle med leverandører  
Vekting av alle avtaler gjøres på bakgrunn av 1) Kvalitet 2) Servicegrad 3) Etikk 4) Pris

## Saker fra Vibbo/beboere:

Det har i perioden vært en del enkelthenvendelser styret har fulgt opp, herunder:

- Mye uønsket stans/parkering på fellesarealene
- Problem med uønskede gjester i inngangspartiet til J
- Oppfølging enkeltsaker lagt ut på Vibbo i perioden.
- Oppfølging ifbm, innflytting og overtakelse av E og F.
- Nøkkelproblematikk med spørsmål om installasjon av digitaltjeneste og navnetavle
- Spørsmål om markise over balkonger i 56K
- Spørsmål om vindusvask felles vindue og eventuelt seksjoneiernes
- Ladepunkter for Scootere i B og garasje
- Felles innkjøp av filtre for ventilasjon 56K
- Reklamasjonssak fuktutslag adminblokka (56B)



## Tentative planer for neste år

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

### Økonomi

Fortsatt arbeid med å bedre kontroll på inngående fakturaer for å få oversikt.

Se på hvordan vi kan få til bedre kontroll på hvordan kostnader fordeles pr. bygg (se vedtekter).

Etablere sikkerhetsfond (basert på årsmøtevedtak)

### Bomiljø og fellesskap

Styret arbeider også aktivt for å fremme et godt bomiljø.

- Faste dugnader bør vurderes

- 17. mai fest (is og kaker)?

### Forbedringer bygg

- Kameraovervåking (basert på årsmøtevedtak)

- Digital overvåking av VVS (gulvvarme) om økonomi.

- Digital løsning på fellesdører, om økonomi

- Løsning på vask av vinduer (basert på årsmøtevedtak)

- Individuell avstillingsmulighet av brannalarm alle leiligheter (A, B og K/J)

- Utvikling/arealbruk parkering nord for Laboremus (Seksjoneier vurderer parkeringsplass)

- Videreutvikle HMS, utarbeide sikkerhetsinstruks

- Forbedringer i kommunikasjon mellom styret og beboerne?

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

Torshov, Oslo 10/03/2025

Torshovhøyden eierseksjonsameie

Signatur:

Torkjell Arntzen

Ellen Palmstrøm

Gregers E. Hellum

Lille Vaksdal

Kim Falster

Styreleder

styremedlem

styremedlem

styremedlem

styremedlem

Anders Mjøs

Jørn Tylor

Vararepresentant

Vararepresentant

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-20 22:08:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EBMSJ-S45PJ-HPZZO-VEUWM-AXW3Q-EDG2H

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

16 av 30



## TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

ORG.NR. 929 358 406, KUNDENR. 2092

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 452 253	1 593 777	2 577 000	6 351 000
Andre inntekter	3	787 389	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 239 642</b>	<b>1 593 777</b>	<b>2 577 000</b>	<b>6 351 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-10 958	-12 331	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-111 965	-76 430	-91 500	-190 000
Konsulenthonorar	5	-42 071	-6 363	0	-250 000
Drift og vedlikehold	6	-533 968	-170 100	-140 000	-1 305 000
Forsikringer		-326 699	-209 910	-265 000	-550 000
Kommunale avgifter	7	-456 580	-180 682	-605 000	-2 200 000
Energi/fyring	8	-1 131 758	-629 110	-900 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-8 040	-6 295	-10 000	-20 000
Andre driftskostnader	9	-614 693	-423 700	-435 000	-718 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 236 731</b>	<b>-1 714 920</b>	<b>-2 456 500</b>	<b>-7 248 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 002 911</b>	<b>-121 143</b>	<b>120 500</b>	<b>-897 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 614	2 125	0	0
Finanskostnader	11	-26	-472	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 588</b>	<b>1 653</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 005 499</b>	<b>-119 490</b>	<b>120 500</b>	<b>-897 100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		984 979	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-98 970		
Udekket tap		0	-20 520		
Reduksjon udekket tap		20 520	0		



### TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

ORG.NR. 929 358 406, KUNDENR. 2092

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		74 611	4 798
Forskuddsbetalte kostnader		1 729	4 635
Andre kortsiktige fordringer		0	133 802
Driftskonto OBOS-banken		568 104	208 264
Sparekonto OBOS-banken		800 080	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 444 524</b>	<b>351 499</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 444 524</b>	<b>351 499</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	12	984 979	0
Udekket tap		0	-20 520
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>984 979</b>	<b>-20 520</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		154 087	110 066
Leverandørgjeld		305 457	261 953
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>459 544</b>	<b>372 019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 444 524</b>	<b>351 499</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 14.03.2025			
Styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie			
Torkjell Amtzen/s/	Ellen Palmstrøm/s/	Kim Fredrik Falster/s/	
Gregers Emil Hellum/s/	Lill Rita Vaksdal/s/		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost brøk - Bolig bygg A2	1 444 806
Felleskost brøk - Bolig bygg C	664 943
Felleskost brøk - bolig bygg B	581 158
Felleskost brøk - bolig bygg A	366 427
Felleskost likt - bolig bygg B	100 548
Felleskost likt - bolig bygg C	75 411
Felleskost likt - bolig bygg B	64 638
Felleskost brøk - næring bygg A2	33 890
Felleskostnader likt - bolig bygg A	28 720
Felleskostnader brøk - Næring bygg A	25 806
Garasje	65 907
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 452 253</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	23 400
Opprydding kundereskontro	212
Startkapital	763 777
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>787 389</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 958.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 476
OBOS Prosjekt AS	-23 595
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 071</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-98 270
Drift/vedlikehold VVS	-11 220
Drift/vedlikehold elektro	-9 090
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 261
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 689
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-162 563
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 409
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 300
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 081
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 385
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 700
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-533 968</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-146 700
Renovasjonsavgift	-309 879
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-456 580</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-104 947
Fjernvarme	-1 026 811
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 131 758</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 997
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 359
Annet driftsmateriale	-1 866
Vaktmestertjenester	-215 096
Vakthold	-21 826
Renhold ved firmaer	-213 876
Snørydding	-109 650
Andre fremmede tjenester	-7 925
Andre kontorkostnader	-795
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 222



Øreavrunding	19
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-614 693</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNEKTER**

Renter bankinnskudd	2 253
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	361
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>2 614</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-26
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-26</b>

**NOTE: 12**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	984 979
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>984 979</b>



## Vindusvask Utvendig

Forslag til årsmøtet

#1

### Bakgrunn

Flere har uttrykt ønske om at sameiet i fellesskap organiserer vask av utvendige vinduer. Vindusflater er vanskelig tilgjengelige og det kan for mange oppleves som skummelt/farlig å lene seg tilstrekkelig ut for å vaske. Sameiet må uavhengig av den enkeltes behov likevel vaske vinduer i trappehus og balkonger (om balkongene vurderes til å være sameiets ansvar)

### Positive forhold:

- Enhetlig håndtering av fasader (estetisk fordel)
- Felles inspeksjon av fasader og vinduer kan gjøres samtidig med vask
- Redusert sannsynlighet for skade/uhell (fall fra vinduspost)

### Kostnader:

- Ca kostnad alle vindusflater alle bygg; 250.000
- Kostnadene for er totalløsning (alle vinduer) er høy. Behov for tjenesten vurderes forskjellig basert på vanskelighetsgrad i egen seksjon. Det kan derfor være vanskelig å finne en "rettferdig/rimelig" finansiering. Det kan utarbeides forskjellige løsninger for dette

### Alternativer:

- **Alt1:** Felles løsning. Årsmøtet vedtar at vinduskvask tas samlet og dekkes over ordinære felleskostnader.
- **Alt2:** Felles løsning: Årsmøtet vedtar en felles løsning og at det utarbeides en "vektingsmatrise/algoritme" for fordeling av kostnader. I denne kan det legges inn parametre som tar hensyn til (eierbrøk, antall vinduer, type vinduer, etasje, type bygg). Dette kan resulterer i tre-fire priskategorier.
- **Alt3:** Individuell løsning: Sameiet kan knytte til seg en leverandør som er villig til å vaske vinduer individuelt og der den enkelte seksjonseier belastes direkte.

Styret vurderer at det ikke er rom i budsjett 2025. uten at det samtidig tas høyde for å øke felleskostnadene for å dekke inn kostnadene.

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar felles vasking av vinduer utvendig. Finansiering tas over felleskostnader som beskrevet i Alternativ 1, med de konsekvenser det innebærer for felleskostnader. (må muligens øke husleie for inndekning)

Om vedtatt vil styret forsøke å organisere vask innen medio mai

### Forslagstillere:

Styret på vegne av innspill på Vibbo



## Kameraovervåking kjeller og utendørsareal

Forslag til årsmøtet #2

Fjorårets årsmøte vedtok at styret skulle se mer på mulighet for å etablere kameraovervåking av sameiets fallareal. Se forslag fra Lill Vaksdal fremsatt til årsmøte 2023. Sameiets økonomi frem til nå og en helhetsvurdering av hva viktigste akutte tiltak som kunne sikre oss mot innbrudd valgte styret ikke å gå videre med dette i inneværende periode. Skallsikring ble prioritert fremfor kameraovervåking i inneværende periode. Også ønske om at alle berørte beboere får anledning til å ta stilling til behov for kameraovervåking gjør vi ønsker å løfte denne saken på nytt for årsmøtet.

### Positivt forhold ved kameraovervåking:

- Kameraovervåking har en dokumentert avskrekkende effekt og kan derfor bidra til å redusere kriminalitet som innbrudd, hærverk og tyveri. Forebygger uønsket atferd som å hindre uvedkommende i å oppholde seg i områder der de ikke har noe å gjøre. Gi oversikt over parkering, gjennomkjøring, søppelhåndtering ol. og på den måten hjelpe styret/sameiet å utarbeide nødvendige regler/dokumentasjon. Bistå politiet i etterforskning om det er relevant. Dokumentasjon av hendelser som innbrudd, hærverk eller andre forsikringsrelatert forhold. Avklare ansvar ved tvister og klargjøre hvem som har vært til stede i bestemte situasjoner mm.
- Kameraovervåking kan derfor føre til færre skader på felles eiendom, og redusere kostnadene for vedlikehold og reparasjoner i sameiet. Mange beboere vil oppleve økt trygghetsfølelse. Det er grunn til å tro at forsikringspremier vil kunne reforhandles med tanke på rabatt.
- Løsning implementeres i henhold til lov og forskrift som GDPR og personopplysningsloven Den må ta hensyn til privatlivets fred ved å ikke rettes/maskes mot områder av privat art, som balkonger eller inngangsdører til leiligheter. Tydelig skilting må settes opp på strategiske plasser. Data/opptak skal kun oppbevares i en uke og så slettes.

### Negativt:

- Enkelte beboere kan oppleve ubehag med overvåking.
- Kan gi "falsk trygghet"
- Kan oppnå samme avskrekkende effekt ved å sette opp rimelige "replika-kameraer" og skilting uten å faktisk ta opp video.

### Alternativer:

- Man kan eie eller leie. Styret har hentet inn tilbud fra Securitas og Spyshop. Begge løsninger er teknisk sett like. Det er mulig å utvide begge alternativ med tilleggstjenester som manuell overvåking.

### Kostnader:

- En eid løsning vil totalt koste ca 100.000 (10 punkter + infrastruktur) for overvåking av ytre og indre areal. Å øke på med flere kamera koster ca 10.000. Løsning har 5 års garanti
- Leie tilsvarende koster ca 300.000 for 48 mnd + ca 50.000 for skilt og kabling
- I begge alternativ må man påregne noen innkjøringskostnader (nettverk, opplæring ++)

### Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret mandat til å vurdere og velge løsning for kameraovervåking av sameiets fellesareal ute og inne. Styret velger leverandør de mener leverer best på kvalitet, servicegrad og pris.

### Forslagstiller:

For styret: Torkjell Arntzen, styreleder



## Styrehonorar 2024

Forslag til årsmøtet **#3**

Sittende styre ble valgt på generalforsamling 2024. Medlemmene tok verv basert på at vi som sameie er tjent med å ha lokalt tilknyttet styre og at vi alle er tjent med at styremedlemmer er engasjerte og dedikerte i sitt arbeid på vegne av sameiet.

Styrets primære mål for perioden har vært å etablere gode rutiner for styrearbeid, etablering av gode avtaler med tjenesteleverandører, få styring på økonomi og sikre at bygningsmasse og installasjoner er i tråd med det selger er forpliktet til. Under dette ligger oppfølging av utbygger og entreprenører, hjelpe enkeltbeboere med støtte og forefallende arbeid der vi kan bidra.

Arbeidet innebærer betydelige forpliktelser og ansvar for styrets medlemmer, inkludert å ta beslutninger på vegne av sameiet, representere og følge opp seksjonernes interesser og organisere fellesoppgaver. Dette krever både tid og innsats. Saker skal forberedes, krav begrunnes og dokumenteres, møter organiseres og følges opp mot tredjepart. Ofte må styrets medlemmer sette seg detaljert inn i forhold og problemstillinger som ligger utenfor den enkeltes kompetanse/erfaringsbakgrunn.

Dette er generelt omfattende i nye sameier og spesielt der det i stor grad er brukt forskjellige underentreprenører på tvers av byggene slik det er hos oss. Vi har i perioden hatt mange saker med tett oppfølging mot utbygger og entreprenører gjennom Viscenario, se styrets rapport 2024.

Tall fra OBOS-forvaltede boligselskaper i 2022 estimerer ca. 1200 – 2500 kr. pr seksjon i honorar for etablerte sameier med normal mengde styrearbeid. Det vil variere hvor mye arbeid styret påtar seg.

### Hvorfor styrehonorar:

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

### Hvorfor ikke styrehonorar:

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

### Alternative:

- Engasjere eksterne.

### Kostnader:

- Bevilgning slik årsmøtet i sameiet vedtar

### Se også:

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

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

### Forslag til vedtak

Årsmøtet bevilger kr 1500 pr. enhet som generell ramme til styrehonorar. For perioden bevilges det et tillegg på 500 pr. enhet som kompensasjon for mye arbeid i sameiets etableringsfase. Totalt 2000 pr. enhet

### Forslagstiller:

Vedlegg 6 til styret: Torkjell Arntzen, styreleder

24 av 30

Forslag3 Styrehonorar.pdf



## "Handlingsregel" Torshovhøyden

Forslag til årsmøtet

**#4**

### Bakgrunn

Tiden er moden for å se fremover, utover garantiperioden for bygg og installasjoner. Vi ønsker å bygge opp et fond som skal dekke fremtidige vedlikeholdskostnader, samt sikring av større drift og bygningsmessige utbedringer, eller oppgraderinger som ikke skal eller kan tas over løpende drift.

### Konsekvenser og utfordringer:

#### Positive:

- Stabil drift, sikre fremtidig fleksibilitet og sikkerhet
- Redusert lånebehov ved fremtidige oppgraderinger/arbeider
- Renteinntekter og reduserte renteutgifter til lån
- Ingen større uforutsette økninger i felleskostnader

#### Negative:

Ingen

### Kostnader:

Pr. I dag ingen for den enkelte seksjonseier. Fondsavsetninger tas over løpende drift.  
Vil i inneværende periode se om dette må justeres

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å sette av 10% årlig av inntekter til fond.  
Uttak av fondsmidler skal godkjennes av årsmøtet.

### Forslagstiller:

For styret: Torkjell Arntzen, styreleder



## Parkeringsbestemmelser

Forslag til årsmøtet

#5

Deler av sameiets utomhus arealer er regulert som park og er ment til det. Reguleringsplanen er klar på at parkering IKKE er tillatt. I perioden har vi likevel hatt mye trafikk som skyldes byggeaktivitet i E og F og utvikling av legekontor i 1. etg. Også ferdigstilling av arbeider i K-J har medført en del belastning. Sameiet har avtale med parkeringsselskapet Aimo til skilting av området med mulighet for streifvakt for bøtelegging.

I innflyttingsperioden for E-F var det nødvendig å stoppe streifvakt fra Aimo for å unngå uønsket bøtelegging av de som flyttet inn. Dette er videreført ut på nyåret da det har vist seg at mange har hatt behov for å stå utenfor oppganger i korte perioder for av/pålessing. Vi har hatt enkelte tilfeller av at noen i vanvare eller bevisst har stått i lengre perioder. Det er beklagelig og uønsket, men har dessverre ikke til å unngå. Plassen nord for Laboremus har i hele høst vært avsperrert.

Det vil om ikke lenge bli satt opp skilter for å varsle om borttauing av feilparkerte biler og "Selvlukkende bommer" for å hindre innkjøring fra sør og nord. Bommene vil ikke være låst eller dekke hele kjørebanelen. Det er i forståelse med redningsetater og kommune.

### Begrunnelse for reglene:

- Regler for parkering må for beboerne gi forutsigbarhet og oppleves som rimelige. Vi må sikre at nytte trafikk, fotgjengere og syklister kan bruke arealet for gjennomgang og alminnelig bruk (lek ol.) Uønsket trafikk på området oppleves som en belastning for mange og er ikke tatt høyde for i reguleringsplanen. Vi vil ha et levende uteareal for myke aktiviteter med minst mulig trafikk.
- Leveranser av varer og annet aksepteres, men man må da laste av/på utenfor oppgangen før man bærer opp i egen bolig slik at biloppstillinga skjer i så kort tid som mulig. All parkering som kan hindre nødsetater, miljøetaten eller trygg ferdsel på veien vil anses som ulovlig og resultere i borttauing på eiers ansvar og kostnad.

### Generelle regler for stans/parkering på sameiets arealer:

- Leveranser av mat. (Wolt, Fodura ol skal skje utenfor sameiets arealer.
- Motor skal være avskrudd på området. Lys skal IKKE være på
- Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, gressplener eller andre fellesområder som ikke er asfaltert
- Stans/parkering med varighet lengre enn 15 minutter vil kunne medføre borttauing.
- Synlig at stans er knyttet til av/pålessing

### Unntak fra generelle regler:

- Oda, større leveraser til egen bolig.
- Taxi eller andre med passasjer med særskilte bevegelsesutfordringer (eldre, funksjonsnedsettelse)

**Økonomi:** Ingen direkte konsekvenser

### Forslag til vedtak:

- Årsmøte gir styret mandat til å utarbeide parkeringsbestemmelser som beskrevet over

### Forslagstillere:

For styret: Torkjell Arntzen, styreleder



## Innsyn i styrereferater

Forslag til årsmøtet

#6

### Thordur Örn Arnarsons forslag med begrunnelse:

#### Bakgrunn:

For å sikre større åpenhet og informasjonsflyt i sameiet, samt for å gi beboerne mulighet til å følge med på styrets arbeid, foreslås det at møtereferater fra styremøtene gjøres tilgjengelig for beboerne på Vibbo, senest 3. dager etter styremøtet. Dette vil gi beboerne en bedre forståelse av styrets beslutninger, prioriteringer og eventuelle pågående saker.

#### Alternativ 1: Forslag:

- Styret skal legge ut møtereferater fra alle styremøtene på sameiets nettsider, Vibbo.
- Møtereferatene skal være komplett og inneholde nødvendige vedtak, beslutninger og opplysninger om pågående saker.
- Beboerne skal ha tilgang til møtereferatene uten behov for spesifikke forespørsler eller innlogging, for å fremme åpenhet.
- Styret bør sørge for at referatene er lettfattelige og tilgjengelige for alle beboere, og at viktige punkter er godt fremhevet.

#### Formål:

Dette forslaget har som mål å fremme åpenhet, transparens og et godt samarbeid mellom styret og beboerne i sameiet. Tilgang til møtereferatene vil gi beboerne bedre innsikt i beslutningene som tas, og bidra til et mer informert og engasjert sameie.

**Forslagstiller:** Thordur Örn Arnarson



## Innsyn i styrereferater

Forslag til årsmøtet

#5b

### Styrets vurdering av forslaget:

Styret støtter intensjon og mål i T. Arnarson sitt forslag, men ser problemstillinger med implementering og praktiseringen av forslaget. Åpenhet er et ønske og et mål, også i styret. Arbeidet og ansvaret vi har påtatt oss på sameiet bygger på tillit som selvsagt baserer seg på at sameierne er fornøyd med det vi gjør for fellesskap og den enkelte. Det er mange måter å oppnå dette på uten at styrereferater legges ut i sin helhet fra hvert møte styret har. Sameieloven §43 eller vedtekter for sameiet krever heller ikke at styret gir fullt innsyn i referater, nettopp fordi en slik praksis vil ha en del uønskede følger på arbeidet i styret og andre forhold, (se momenter under).

Styret er valgt av og er pliktige til å rapportere til årsmøtet/generalforsamlingen som høyeste organ. Vi har heller ingen motforstillinger mot å informere løpende gjennom perioden i form av generelle nyhetsbrev, fra sak til sak der vi finner dette formålstjenlig, eller direkte til den enkelte beboer der denne ber om innsyn i enkeltvedtak. Dette har styret gjort gjennom nyhetsbrev på Vibbo og direkte når forespurt av den enkelte. En praksis vi selvsagt ønsker å videreføre.

For å understøtte vårt standpunkt ber vi årsmåte i hensynta momenter

### Styrets arbeidsro og effektivitet

Styret skal ta avgjørelser på vegne av fellesskapet og trenger frihet til å diskutere saker uten frykt for press eller misforståelser. Hvis alle diskusjoner blir offentlig tilgjengelige, kan det føre til:

- Uvilje til å ta opp vanskelige, men nødvendige temaer.
- Økt risiko for interne konflikter. I styret, men også i sameiet
- Tidsbruk på å forklare eller forsvare beslutninger overfor den enkelte sameier fremfor å fokusere på drift.

### Risiko for misforståelser og feilinformasjon

- Referater fra styremøter inneholder ofte kortfattede beslutninger uten all kontekst. Uten riktig forklaring kan enkelte beslutninger misforstås og føre til unødvendige bekymringer eller rykter blant beboerne.

### Personvernshensyn (GDPR og personvernlovgivning)

Styremøtene kan omhandle saker som berører enkeltpersoner, for eksempel:

- Klager på naboer eller konflikter mellom beboere.
- Økonomiske forhold knyttet til enkeltseksjonseiere.
- Å gi innsyn i slike referater kan bryte personvernregler og skape uønskede konflikter.

**Alternative informasjonskanaler** Beboere har allerede rett til informasjon gjennom:

- Styrets beretning og regnskapsrapporter.
- Nyhetsbrev fra styret i perioden
- Be om innsyn i saker som direkte berører den enkelte, uten å måtte se hele referatet.

### Alternativ 2: Styrets forslag til vedtak:

Dersom årsmøtet ønsker, vil styret kunne publisere utdrag fra referater med unntak av sensitive opplysninger etter styremøter. Utdrag og referat vil kun inneholde kort saksbeskrivelse og vedtak.

### Forslag til vedtak

- Årsmøtet avviser forslaget fra T. Arnarson og støtter styrets forslag til å videreføre dagens praksis.

### Forslagstiller:

Vedlegg 9  
For styret: Torkjell Arntzen, styreleder

28 av 30

Forslag6 Innsyn.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 2092 Selskapsnavn: TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.