



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 838 656
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3
A-D
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 932838656

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		929 757	733 818
Sum inntekter		929 757	874 436
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	
Annen driftskostnad		809 302	1 741 986
Sum kostnader		860 647	1 741 986
Driftsresultat		69 110	-867 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		940	1 203
Sum finansinntekter		940	1 203
Annen finanskostnad		99 517	78 031
Sum finanskostnader		99 517	78 031
Netto finans		-98 577	-76 828
Resultat før skattekostnad		-29 467	-944 377
Årsresultat		-29 467	-944 377
Totalresultat		-29 467	-944 377
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 467	-944 377
Sum overføringer og disponeringer		-29 467	-944 377



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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			11 087
Andre fordringer		99 590	138 707
Sum fordringer		99 590	149 794
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		163 116	66 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		163 116	66 916
Sum omløpsmidler		262 706	216 710
SUM EIENDELER		262 706	216 710

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		973 845	944 377
Sum opptjent egenkapital		-973 845	-944 377
Sum egenkapital		-973 845	-944 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 075 492	1 104 182
Sum annen langsiktig gjeld		1 075 492	1 104 182
Sum langsiktig gjeld		1 075 492	1 104 182
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 134	446
Leverandørgjeld		107 936	29 462
Annen kortsiktig gjeld		33 988	26 997
Sum kortsiktig gjeld		161 059	56 905
Sum gjeld		1 236 551	1 161 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 706	216 710



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347492

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 932 838 656
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3
A-D
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 932 838 656
EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3
A-D

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		929 757	733 818
Sum inntekter		929 757	874 436
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	
Annen driftskostnad		809 302	1 741 986
Sum kostnader		860 647	1 741 986
Driftsresultat		69 110	-867 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		940	1 203
Sum finansinntekter		940	1 203
Annen finanskostnad		99 517	78 031
Sum finanskostnader		99 517	78 031
Netto finans		-98 577	-76 828
Resultat før skattekostnad		-29 467	-944 377
Årsresultat		-29 467	-944 377
Totalresultat		-29 467	-944 377
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 467	-944 377
Sum overføringer og disponeringer		-29 467	-944 377



Organisasjonsnr: 932 838 656
EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3
A-D

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

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		11 087
Andre fordringer	99 590	138 707
Sum fordringer	99 590	149 794
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	163 116	66 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	163 116	66 916
Sum omløpsmidler	262 706	216 710
SUM EIENDELER	262 706	216 710

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	973 845	944 377



Sum opptjent egenkapital	-973 845	-944 377
Sum egenkapital	-973 845	-944 377
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 075 492	1 104 182
Sum annen langsiktig gjeld	1 075 492	1 104 182
Sum langsiktig gjeld	1 075 492	1 104 182
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 134	446
Leverandørgjeld	107 936	29 462
Annen kortsiktig gjeld	33 988	26 997
Sum kortsiktig gjeld	161 059	56 905
Sum gjeld	1 236 551	1 161 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	262 706	216 710



Organisasjonsnr: 932 838 656
EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3
A-D

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 274

EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVBATA 3 A-D



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOYGATA 3 A-D

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:

17. mars 2026 kl. 17:00, Torshovgata 3A (i lokalene til Common Ground AS, hvis det er stemning for det flytter vi oss over til Grisen på motsatt side av gaten).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Likviditetsbudsjett 2026
7. Fastsettelse av honorarer
8. Saksfremlegg sak 1 forskjøning av bakgården
9. Saksfremlegg sak 2 IN-ordning for balkonglånet
10. Valg av styre

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOYGATA 3 A-D



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

Styreleder Christoph von Mach vil ha rollen som møteleder.

Forslag til vedtak

Christoph von Mach er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styremedlem Fredrik Gudbrandsen og en deltaker i årsmøte signerer protokollen.

Styrets innstilling

Styremedlem Fredrik Gudbrandsen og en deltaker i årsmøte signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Fredrik Berger Gulbrandsen er valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 0274 - Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 274 Eierseksjonssameiet Torshovgata 3 A-D - revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Likviditetsbudsjett 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styre har utarbeidet likviditetsbudsjett for regnskapsåret 2026. Kostnadsposter er basert på allerede indeksregulerte kostnader som er kjent og kostnader som vi vet vil bli indeksregulert i løpet av regnskapsåret. Budsjettet kommer frem til en positiv balanse og et overskudd på 16.000kr. Årsmøte går gjennom tallene i fellesskapet.

Styrets innstilling
Likviditetsbudsjett for 2026 legges til grunn for regnskapsåret.



Forslag til vedtak

Likviditetsbudsjett for 2026 legges til grunn for regnskapsåret.

Vedlegg

3. likviditetsbudsjett 2026.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret bør indeksreguleres i tråd med regulering av andre kostnader og foreslås økt fra 45.000kr til kr 46.800kr. Dette tilsvarer en økning av 4%.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret settes til kr 46.800kr.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret settes til kr 46.800kr.

Sak 8

Saksfremlegg sak 1 forskjøning av bakgården

Forslag fremmet av:

Birger Berge, seksjon 5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslått sak fra Birger Berge:

Det foreslåast å sette av eit beløp til å beplante bakgården ved utviding av eksisterande bedd, oppsetting av plantekasser og/ eller snekring av plantekasser, samt innkjøp av jord, blommar, busker, etc. Bebuarane kan samarbeide om dette på dugnadene, eller sameiget kan opprette ei gruppe frivillige som driv spesielt med dette, typ "Torshovgata hagelag". Foreslår at det setjast av 20 000 til formålet.

Styrets innstilling

Styre har tidligere allerede fått mandat av sameie til å utrede komplettering av gjerde mot nabotomt og etablering av plantekasser. Gjerde ble ferdigstilt i 2025 og prisanslag for plantekasser ble utredet. Det er en del materialrester fra gjerdeprosjektet som vi har tatt vare på. Disse er tenkt for bygging av plantekasser. Styre stiller seg positiv til initiativ med å oppgradere bakgården med vegetasjon og plantekasser. Det foreslås at det



settes 12.000kr for konstruksjoner og innkjøp av egnede planter. Tilhørende arbeid er tenkt utført av beboerne selv og uten innleie av håndverkere.

Forslag til vedtak

Det foreslås at det settes 12.000kr for konstruksjoner og innkjøp av egnede planter. Tilhørende arbeid er tenkt utført av beboerne selv og uten innleie av håndverkere.

Sak 9

Saksfremlegg sak 2 IN-ordning for balkonglånet

Forslag fremmet av:

Eirik Remo, seksjon 9.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Foreslått sak fra Eirik Remo.

Innledning

I EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A–D er det 9 leiligheter med balkong. Balkongene er finansiert gjennom individuelle lån, og hver seksjonseier betaler månedlig ned på sin andel av lånet.

Det er mulig å innfri den enkelte seksjons andel av balkonglånet. Slik låneavtalen i dag er utformet, kreves det imidlertid vedtak i årsmøtet for å etablere en avtale som fristiller den enkelte seksjon fra felles binding knyttet til lånet. Dersom forslaget vedtas, vil seksjonseiere med balkong få mulighet til å innfri sin andel av gjelden.

Det vil koste sameiet kr 25 000 å etablere en slik avtale. Det er naturlig at kostnaden dekkes av seksjonseierne med balkong. Dersom flere velger å benytte seg av ordningen, vil kostnaden kunne fordeles på flere.

Vedtaket innebærer kun at det åpnes for en mulighet til å innfri lånet. Ingen er forpliktet til å innfri sin andel. Dersom én eller flere seksjonseiere velger å innfri lånet, må disse dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene knyttet til etablering av avtalen. Vedtaket berører ikke seksjoner uten balkong.

Forslag til vedtak

Årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A–D vedtar at seksjonseiere med balkong gis anledning til å innfri sin andel av balkonglånet.

Kostnader knyttet til etablering av avtale for fristilling av lån (kr 25 000) skal dekkes av de seksjonseiere som benytter seg av ordningen, fordelt forholdsmessig mellom disse.

Styret gis fullmakt til å inngå nødvendig avtale og godkjenne fordeling av kostnadene mellom berørte seksjonseiere.

Styrets innstilling

Styre stiller seg positiv til at det inngås en slik avtale for seksjoner med balkong. Det forutsetter imidlertid at alle kostnader knyttet til dette videreføres til seksjonene som har balkong. Alle seksjoner uten balkong skal holdes fri for kostnader.



Styre gjør oppmerksom på at det ikke bare er kostnader knyttet til etablering av en slik IN-ordning, men også løpende administrative kostnader. Det er sameiets forretningsfører som har påpekt dette, men styre vet dessverre ikke størrelsen av disse løpende kostnader. Beløpet på 25.000kr som nevnes av forslagsstiller er ikke verifisert av styre.

Videre antar styre at etableringskostnadene på muligens 25.000kr må dekkes når avtalen opprettes. Det er også uklart for styre hvordan betaling av andeler i IN-ordningen skal innkreves når seksjonseiere ønsker å være med på et senere tidspunkt eller når nye eiere av en seksjon med balkong ønsker å være med.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at seksjonseiere med balkong gis anledning til å innfri sin andel av balkonglånet. Alle kostnader knyttet til denne ordningen med blant annet etablering og løpende kostnader skal dekkes av de seksjonseiere som benytter seg av ordningen, fordelt forholdsmessig mellom disse. Alle seksjoner uten balkong skal holdes fri for kostnader. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendig avtale og godkjenne fordeling av kostnadene mellom berørte seksjonseiere. Bestemmelsen om administrasjonsavtale legges til i vedtektene.

Sak 10

Valg av styre

Boligsameie skal ha et styre bestående av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Dagens styre ønsker å fortsette i en periode til.

Innstilling

Alle medlemmer i sameiets styre stiller til gjenvalg og ønsker å fortsette med å støtte boligsameiet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christoph von Mach

Kandidat har vært styreleder i siste periode og ønsker å fortsette med å støtte sameiet.



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christine Gudbrandsen Gudbrandsen

Kandidat har vært styremedlem i siste periode og ønsker å fortsette med å støtte sameiet.

- Fredrik Gudbrandsen

Kandidat har vært styremedlem i siste periode og ønsker å fortsette med å støtte sameiet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lene Kåring

Kandidat har vært styrets varamedlem i siste periode og ønsker å fortsette med å støtte sameiet.



Styrets årsrapport

Styre har jobbet med en rekke tema. Under finner dere et utvalg av aktiviteter som har foregått.

- reparasjon murverk i gesims i oppgang A
- strømvartalen ble tilknyttet Norgespris
- gjennomføring av årskontroll på brannsikkerhet og EI-anlegget
- håndtering av skader etter innbrudd i kjelleren i oppgang B
- utbedring av ytterdører med nye låskasser, nye vrider og nye dørpumper
- etablering av postkasse for avisabonnement på utsiden av porten
- reduksjon av avfallsdunker for restavfall fra 4 til 2 beholdere
- inngått leieavtale for matter i inngangspartier i alle oppganger, starter 03/2026



EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOYGATA 3 A-D ORG.NR. 932838656, KLIENTNR. 274

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	915 360	609 218	915 000	915 000
Andre inntekter	3	14 397	124 600	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		929 757	733 818	915 000	915 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	0	-6 345	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	0	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-22 429	0	-6 000	-6 180
Forretningsførerhonorar		-82 990	-59 850	-84 000	-87 780
Konsulenthonorar		-12 915	-11 659	0	0
Drift og vedlikehold	7	-220 420	-1 319 621	-193 390	-196 312
Forsikringer		-126 434	-186 940	-126 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-212 209	-115 906	-187 556	-197 030
Energi/fyring	9	-39 304	-16 525	-72 000	-72 000
Andre driftskostnader	10	-92 601	-31 484	-101 880	-103 388
SUM DRIFTSKOSTNADER		-860 647	-1 741 986	-822 171	-854 035
DRIFTSRESULTAT		69 110	-867 550	92 829	60 965
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	940	1 203	0	0
Finanskostnader	12	-99 517	-78 031	-81 000	-81 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-98 577	-76 828	-81 000	-81 000
ÅRSRESULTAT		-29 467	-944 377	11 829	-20 035
Overføringer:					
Udekket tap:		-29 467	-944 377		



EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOYGATA 3 A-D ORG.NR. 932838656, KLIENTNR. 274

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	11 087
Forskuddsbetalte kostnader		99 590	94 147
Andre kortsiktige fordringer		0	44 560
Driftskonto OBOS-banken		163 116	66 916
SUM OMLØPSMIDLER		262 706	216 710
SUM EIENDELER		262 706	216 710
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-973 845	-944 377
SUM EGENKAPITAL		-973 845	-944 377
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 075 492	1 104 182
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 075 492	1 104 182
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 980	26 997
Leverandørgjeld		107 936	29 462
Påløpte renter		19 134	447
Annen kortsiktig gjeld	15	5 008	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 059	56 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 706	216 710
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026

Styret i Eierseksjonssameiet Torshovgata 3 A-d

Christoph von Mach/s/

Christine Gulbrandsen/s/

Fredrik Berger Gulbrandsen/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost bolig	675 468
Balkonglån	110 208
Felleskost næring	129 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	915 360

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Brannsikring	14 397
SUM ANDRE INNETEKTER	14 397

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
SUM STYREHONORAR	-45 000



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 429
SUM REVISJONSHONORAR	-22 429

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-38 582
Drift/vedlikehold VVS	-33 829
Drift/vedlikehold elektro	-37 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 872
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 341
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-5 609
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-220 420

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-142 299
Renovasjonsgebyr	-69 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-212 209

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-39 304
SUM ENERGI / FYRING	-39 304

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-41 900
Renhold ved firmaer	-46 541
Andre driftskostnader	-793
Trykksaker	-72
Andre kontorkostnader	-607
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-2 563
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 601

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	705
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	235
SUM FINANSINNTEKTER	940

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-98 219
Renter på leverandørgjeld	-1 298
SUM FINANSKOSTNADER	-99 517



NOTE 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024

-1 265 558

Nedbetalt tidligere

161 376

Nedbetalt i år

28 690

-1 075 492

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 075 492

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad

-5 008

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-5 008

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOVGATA 3 A-D.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 16:35:30 UTC



QES



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

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

Vedlegg 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
valideringsverktøy for digitale signaturer. <https://penneo.com/validator> eller andre
valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: YNXC0-GBDXH-P870F-MKP3E-JE04J-X4B00



Vedlegg 3

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum
Imkrevde felleskostnader	76 280	76 280	76 280	76 963	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	939 507
FELLES2 felleskostnader2	56 289	56 289	56 289	58 540	58 540	58 540	58 540	58 540	58 540	58 540	58 540	58 540	685 727
LANS Lånekostnad 3	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	9 184	110 208
SEKSJON seksjonert lokale	10 807	10 807	10 807	11 239	11 239	11 239	11 239	11 239	11 239	11 239	11 239	11 239	133 572
Sum innbetalinger	76 280	76 280	76 280	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	78 963	939 507
Personalkostnader	0	0	0	0	6 599	0	0	0	0	0	0	0	6 599
Skytehonorer	0	0	0	0	46 800	0	0	0	0	0	0	0	46 800
Revisjonshonorar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 000	10 000
Forretningsforhonorar	21 840	0	0	21 840	0	0	21 840	0	0	21 840	0	0	87 360
Drift og vedlikehold	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	8 320	99 840
Forsikringer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	151 000	0	0	151 000
Kommunale avgifter	0	0	48 765	0	0	48 765	0	0	48 765	0	0	0	195 060
Elektrisk energi	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	72 000
Andre driftskostnader (delpostert i rød tekst under)	12 930	12 930	13 410	44 350	13 410	13 410	13 410	13 410	13 410	13 410	16 140	13 410	183 630
> Renthold	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550	54 500
> Leie av utbøtter	0	0	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	4 800
> VAKTMESTRERpostert	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	4 324	51 888
> Brann og rødingstatistikk 110 sentralen	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	4 056	48 672
> Add Secure L10-varsling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 730	0	2 730
> Serviceavtale brannavtale/brannvarslingsanlegg	0	0	0	20 592	0	0	0	0	0	0	0	0	20 592
> Serviceavtale hovedfordeler	0	0	0	10 348	0	0	0	0	0	0	0	0	10 348
Sum Utbetalinger	49 090	27 250	76 495	80 510	81 119	76 495	49 570	27 730	76 495	180 570	30 460	86 495	842 289
Resultat før finan. inn-/utbet	27 190	49 030	-215	-1 547	-2 166	2 468	29 393	51 233	2 468	-101 607	48 503	-7 532	97 218
Finanskostnader	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	6 751	81 000
Nedbetalt løn	0	0	6 747	0	6 999	0	6 999	0	6 999	0	7 382	0	28 000
Endring	20 439	42 279	-6 966	-8 298	-8 917	-4 283	22 642	44 482	-4 283	-108 358	41 752	-14 271	16 218
Driftskonto og sparekonto	0	20 439	62 718	55 752	47 454	38 537	34 254	56 896	101 378	97 095	-11 263	30 489	0
Sum	20 439	62 718	55 752	47 454	38 537	34 254	56 896	101 378	97 095	-11 263	30 489	16 218	16 218

likviditetsbudsjett 2026.pdf



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 274 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET TORSHOYGATA 3 A-D

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim