



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 304 255
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHAGEN SAMEIE
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: 24.04.2025

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, 25.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988304255

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 717 448	5 645 908
Sum inntekter		5 717 448	5 645 908
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	313 775
Annen driftskostnad		3 913 703	3 346 668
Sum kostnader		4 227 478	3 660 443
Driftsresultat		1 489 970	1 985 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 800	25 402
Sum finansinntekter		39 800	25 402
Annen finanskostnad		320 824	300 339
Sum finanskostnader		320 824	300 339
Netto finans		-281 024	-274 937
Resultat før skattekostnad		1 208 945	1 710 528
Årsresultat		1 208 945	1 710 528
Totalresultat		1 208 945	1 710 528
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 208 945	1 710 528
Sum overføringer og disponeringer		1 208 945	1 710 528



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		8 172	45 664
Andre fordringer		276 405	311 644
Sum fordringer		284 577	357 308
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 438 230	2 775 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 438 230	2 775 647
Sum omløpsmidler		3 722 807	3 132 956
SUM EIENDELER		3 722 807	3 132 956

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		622 346	1 579 203
Sum opptjent egenkapital		-622 346	-1 579 203
Sum egenkapital		-622 346	-1 579 203
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 129 358	4 436 886
Sum annen langsiktig gjeld		4 129 358	4 436 886
Sum langsiktig gjeld		4 129 358	4 436 886
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 647	52 907
Leverandørgjeld		126 472	131 092
Annen kortsiktig gjeld		87 677	91 273
Sum kortsiktig gjeld		215 796	275 272
Sum gjeld		4 345 154	4 712 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 722 807	3 132 956



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 508970

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 304 255
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHAGEN SAMEIE
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: 24.04.2025

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, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 717 448	5 645 908
Sum inntekter		5 717 448	5 645 908
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	313 775
Annen driftskostnad		3 913 703	3 346 668
Sum kostnader		4 227 478	3 660 443
Driftsresultat		1 489 970	1 985 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 800	25 402
Sum finansinntekter		39 800	25 402
Annen finanskostnad		320 824	300 339
Sum finanskostnader		320 824	300 339
Netto finans		-281 024	-274 937
Resultat før skattekostnad		1 208 945	1 710 528
Årsresultat		1 208 945	1 710 528
Totalresultat		1 208 945	1 710 528
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 208 945	1 710 528
Sum overføringer og disponeringer		1 208 945	1 710 528



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

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		8 172	45 664
Andre fordringer		276 405	311 644
Sum fordringer		284 577	357 308
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 438 230	2 775 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 438 230	2 775 647
Sum omløpsmidler		3 722 807	3 132 956
SUM EIENDELER		3 722 807	3 132 956

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		622 346	1 579 203
Sum opptjent egenkapital		-622 346	-1 579 203



Sum egenkapital	-622 346	-1 579 203
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 129 358	4 436 886
Sum annen langsiktig gjeld	4 129 358	4 436 886
Sum langsiktig gjeld	4 129 358	4 436 886
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 647	52 907
Leverandørgjeld	126 472	131 092
Annen kortsiktig gjeld	87 677	91 273
Sum kortsiktig gjeld	215 796	275 272
Sum gjeld	4 345 154	4 712 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 722 807	3 132 956



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

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. 1162

TORSHOVHAGEN SAMEIE



Velkommen til årsmøte i TORSHOVHAGEN SAMEIE

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:

24. april 2025 kl. 18:00, Torshov Kirke - Store sal. .

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. Valg av protokollvitner og protokollfører
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Søknad om trapp til bakgård
7. Sikkerhet, innbrudd i boder og garasje og låssystemer
8. Sikring av garasje og bodanlegg
9. Konsekvenser ved strømutfall
10. Godkjenning av leietaker
11. Markiser på balkongene - morkent treverk
12. Utbedringer av balkonger
13. Forslag om skifte av internett-leverandør
14. Styre Torshovhagen sameie 2025
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i TORSHOVHAGEN SAMEIE



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.

Forslag til vedtak
Rådgiver fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner og protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Og en til å føre protokollen.

Styrets innstilling
Velges i årsmøte.

Forslag til vedtak
Som protokoll vitner [Navn] og [Navn] er valgt. Og som protokollfører er Rådgiver fra OBOS valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1162 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,- som foregående år.

Styrets innstilling

Det er styrets innstilling at godtgjørelse beholdes på 2024 nivå.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 275 000,-

Sak 6

Søknad om trapp til bakgård

Forslag fremmet av:
Sara Horn og Jimmy Schytzén

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kjære naboer

For dere som ikke er kjent med oss så er vi en familie på fem og vi bor på første etasje på Hans Nielsen Hauges gate 29b. Balkongen som ligger nærmest den vite bygningen er vår.



Vår oppgang i 29 b er den eneste oppgangen som ikke har direkte adkomst til bakgården. Vi som bor her må gå ut på gata, rundt bygningen og inn gjennom porten. Barna våre elsker å leke i bakgården og vi tilbringer mye tid der. Med tanke på at balkongen vår er i første etasje så vi lenge tenkt på om det vore en mulighet å ha en trapp rett ned på gresset. Nå har vi endelig gjort slag i saken og hatt fagfolk her som til vår glede bekreftet at det faktisk er mulig og ganske enkelt å få til.

Trappen kommer å stoppe hvor markeringen (gule spaden) står på bilde [vedlagt som "foto_eksisterende_spade_markering"]. Det er sånn ca en halv meter ut til gresset.

Vi kommer selvfølgelig å stå for hele kostnaden av dør og trapp selv og hvis det skulle oppstå skader som følge av det så er vi ansvarlige for det.

Trappen vil stå på bakken og dermed ikke overføre krefter til eksisterende balkong. Trappen vil IKKE festes ned i dekke over garasjen og vil derfor IKKE kunne punktere membranen som sikker vanntett garasje. Hvis vi får godkjent her i årsmøtet så skal vi engasjere en statiker som gjør en vurdering på bæringen av eksisterende balkong. Det kommer å inngå i søknaden til kommunen.

I følge håndverker så er det normalt sett kun håndverktøy og enkelt utstyr som brukes på plassen. Det er ikke behov for kran eller minigraver. Forventet montasje tid er 1-2 dager. Det er lite og kortvarig støy som er i montasje mellom ca kl 9-13.

Balkongen vår ligger i utkanten av gressplenen hvor ingen egentlig oppholder seg så en trapp kommer ikke være i veien for noen annen nabo.

Styrets innstilling

Styrets behandling av søknaden 4 mot 1 anbefaler godkjenning men det er opp til årsmøte å fatte endelig vedtak.

Styreleder har meldt seg inhabil i saken og har ikke deltatt i behandling og anbefaling i denne saken.

Forslag til vedtak

Oppføring av balkong godkjennes

Vedlegg

2. Balkong 3.pdf
3. Tegning balkong 1.pdf
4. Tegning balkong 2.pdf
5. trapp_skisse.jpeg
6. trapp_skisse_2.jpeg
7. trapp_skisse_3.jpeg
8. foto_eksisterende.jpeg
9. foto_eksisterende_vid.jpeg
10. foto_eksisterende_spade_markering.jpeg



Sak 7

Sikkerhet, innbrudd i boder og garasje og låssystemer

Forslag fremmet av:

Sara Horn

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Som første ting så hadde jeg ønsket att diskutere tiltak da det gjelder sikkerhet. Det har vart mange innbrudd i boder og garasje. Er det mulig att ordne med nye brikker system ev låse opp med mobil? Her i vår oppgang 29b så er det fritt frem rett ned i heisen og inn til boder og garasje. Er det mulig att han låser heisen slik att man må ha brikke for att få lov att åke ned kjelleren med heisen

Styrets innstilling

Se styrets innstilling fra sak 9 for boder og låssystemer.

Når det gjelder låsesystem på heis i 29a og 29b er styrets innstilling er at vi ikke ønsker å endre heis-systemene, det gir begrenset eller ingen merverdi og vil være kostbart.

a)

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

- For Sikkerhet, innbrudd i boder og garasje og låssystemer
- Mot Sikkerhet, innbrudd i boder og garasje og låssystemer

b)

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

1. Som første ting så hadde jeg ønsket att diskutere tiltak da det gjelder sikkerhet. Det har vart mange innbrudd i boder og garasje. Er det mulig att ordne med nye brikker system ev låse opp med mobil? Her i vår oppgang 29b så er det fritt frem rett ned i heisen og inn til boder og garasje. Er det mulig att han låser heisen slik att man må ha brikke for att få lov att åke ned kjelleren med heisen

2. Styrets forslag: Styret holder på å innhente tilbud på nytt låsesystem og ønsker å fremlegge dette forslaget til løsning på ekstraordinært årsmøte.



Sak 8

Sikring av garasje og bodanlegg

Forslag fremmet av:

Alyssa Nilsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet Torshovhagen ble bygget i 2005.

Det ble i 2013 installert elektroniske låser med nøkkelbrikker på inngangsdørene til trapperom og garasjer.- Låser og nøkler til øvrige skallsikringsområder er slik det ble installert i 2005.

Det er ingen videoovervåkning, de kameraene som finnes i gangområdene er ikke i drift.

Veggene i bodene er nettingvegger med innsyn til bodene og lette å klippe igjennom. Beboerne har selv forsynt bordene med hengellåser.

Det var på denne tiden i fjor, samt igjen den siste tiden i år vært flere tyverier i bodområdene, og slik jeg forstår det er det slik at om én nøkkel til en seksjon kommer på avveie, er sikringen av bodområdene totalt korrumpert. En uvedkommende med en slik nøkkel har tilgang til inngangen til trapperommet for seksjonen, til alle bodområdene i sameiet og parkeringsgarasjene.

Dessverre er ikke dette tilstrekkelig sikring i dag. Men det er nå tilgjengelig digitale systemer for sikring som gjør at tilgang via bortkomne nøkler kan slettes på en enkel måte, for eksempel OBOS-nøkkel der en også kan låse opp med mobiltelefonen via Unloc-appen fra OBOS. Denne kan også inkludere automatisk døråpning. Dette gjør det enklere å administrere tilgang, ettersom digitale nøkler kan deles med gjester på en sikker måte.

<https://www.obos.no/boligselskap/eiendomsforvaltning/mobilnøkkel>

For en grundigere vurdering anbefales det å engasjere en ekstern rådgiver, for eksempel en fra OBOS, for å sikre at låsesystemet er så trygt og funksjonelt som mulig.

Jeg foreslår at styret gir Obos, som forretningsfører og med kompetanse på området, i oppdrag å komme med forslag til sikring av sameiet.

Herav:

- Digital sikring av låser som inngår i skallsikring. Kun styret bør ha nøkkel som går til sylinder i låsene.
- Videoovervåking av parkeringskjeller og bodområder. Å ha ikke-fungerende kameraer til avskrekking fungerer helt tydelig ikke.
- Sikring av boder med vegger av metall og sikker hengellås med samme nøkkel som til leilighet.

Det må også utarbeides overslag over kostnader for hvert kulepunkt med økonomisk konsekvens for hver seksjon.

Vedlegger bilder av bodanlegg i nybygget Obos-bygg, med uniforme boder og låser.

Forslag til alternativt vedtak:

Årsmøtet ber styret vurdere nytt låssystem med brikker, mobilnøkler og dørautomatikk for inngangsdør, kjellerdører og garasjeport.



Styrets innstilling

Dette forslaget inneholder flere enkeltsaker og styret kommenterer derfor disse enkeltvis - under:

1. Låssystem. Viser til styrets årsberetning for 2024 og planer for 2025.
2. Video-overvåking. Styrets innstilling er at vi ikke ønsker tiltak som handler om og griper inn i beboernes rett til personvern at dette må være siste utvei. En slik løsning vil være svært kostbar og må betjenes av eksterne leverandører.
3. Boder og bodareal. Bodstandarden er fra 2005 og brukes fortsatt i nybygg i dag. Styret anser at det er viktigere å prioritere tak og fasade.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at styret gir Obos, som forretningsfører og med kompetanse på området, i oppdrag å komme med forslag til sikring av sameiet. Herav: Digital sikring av låser som inngår i skallsikring. Kun styret bør ha nøkkel som går til sylinder i låsene. Videoovervåking av parkeringskjeller og bodområder. Å ha ikke-fungerende kameraer til avskrekking fungerer helt tydelig ikke. Sikring av boder med vegger av metall og sikker hengelås med samme nøkkel som til leilighet.

Vedlegg

11. Bodanlegg 1.jpeg
12. Bodanlegg 2.jpeg
13. Bodanlegg 3.jpeg

Sak 9

Konsekvenser ved strømutfall

Forslag fremmet av:

Svein Georg Asak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Strømbruddet i forrige uke ble en påminnelse om hvor lett det kan oppstå farlige situasjoner. Med katastrofefilmen til Andreas Whalen på NRK i friskt minne, tenkte jeg det var lurt å sjekke ut hva som i verste fall ville kunne skje her i bygget hvis strømmen ble borte. Det ble en tankevekker da jeg prøvde å forestille meg alle scenarier. Totalt strømbrudd kombinert med brann i en el-bil i garasjen er så vidt jeg kan se i øyeblikket være noe av det verste som kan skje. Barn, eldre og uføre som måtte befinne seg i garasjen på det tidspunktet vil jo være i en dødsfelle. Man kan ikke forvente at de skal greie å betjene en mekanisk anordning på heismotoren som gjør det mulig å åpne porten. Er det nødbelysning der i dag?

Det hjelper ikke å si at medlemmer av styret vil fly rundt for å holde dører og garasjeporter åpne, slik de hjelpsomt gjorde på torsdag. Det vil være situasjoner hvor dette ikke skjer. Vi kan jo ikke basere oss på det som en løsning. Vi må ta høyde for at det ikke skjer i gitte situasjoner.

Styrets innstilling



Se styrets årsberetning for 2024 og planer for 2025.

Det er styrets mening at eksisterende ordninger når det gjelder strømtilførsel er tilfredsstillende med unntak av inngangsdører.

Til informasjon:

Det fins nødbelysning installert i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å montere nødstrømsløsninger på alle ytterdører som ikke kan åpnes med nøkkel, samt det samme for garasjeportene. Disse skal fungere under totalt bortfall av strøm fra nettet.

Sak 10

Godkjenning av leietaker

Forslag fremmet av:

Sara Horn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Så ønsker jeg att diskutere utleie av leiligheter med tanke på den utrolig ugreie situasjonen vi er i her i 29b. Er det mulig att styret må godkjenne leietager? Ev att man må leie ut med utleie meglere? Se over hva vi har for direktiver og regler når det kommer til leietagere. En sånn situasjon som vi har må vi aldri få høre igjen!

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å være ansvarlig for å godkjenne leietakere. Det er eier av eierseksjonen som er ansvarlig for leieforholdet.

Forslag til vedtak

At styret skal godkjenne leietakere.

Sak 11

Markiser på balkongene - morkent treverk

Forslag fremmet av:

Petter Holm Reiso

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme en sak om NORSOL-markisene de fleste leilighetene har på balkongene.



Treverket som er montert over markisen hos oss går fullstendig i oppløsning. Det faller kontinuerlig ned morkne plankebitene, og de fleste skruene står nå «åpent i dagen» og rustner. Treverket de var skrudd gjennom en gang i tiden har råtnet vekk. Se vedlagte bilder.

Jeg ønsker derfor å fremme at vi bør undersøke dette nærmere med fagfolk. Dersom det påvirker bæreevnen til markisene så bør vi jo det. Jeg vil tro at alle leiligheter som har disse markisene har dette problemet i større eller mindre grad.

Styrets innstilling

Styrets anser at montering av markiser skal hensynstas beskyttelse av bordkledning. Dette er eiers ansvar.

Forslag til vedtak

Styret bes om å få undersøkt treverk over markisene på balkongene og, der det anses som nødvendig, sørge for at det blir tatt grep for å utbedre skader.

Vedlegg

14. balkong_treverk_1.jpeg

15. balkong_treverk_2.jpeg

16. balkong_treverk_3.jpeg

17. balkong_treverk_4.jpeg

18. balkong_treverk_5.jpeg

Sak 12

Utbedringer av balkonger

Forslag fremmet av:

Marlen Anderson og Svein Georg Asak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Den 11. januar 2022 ble det sendt en felles melding/brev til alle med tittelen: Utbedringer av enkelte balkonger i sameiet i januar-mars 2022

Her er et utdrag fra brevet, sitat:

"Styret vil informere om at det vil foregå arbeid med de øverste balkongene i sameiet i januar-mars 2021. Gulvet på balkongene skal fjernes og byttes ut grunnet råte og fukt. Disse balkongene har vært ekstra utsatt for vær og vind siden byggeåret, og gulvene må byttes."

Vi som var omfattet av dette arbeidet (leiligheten HO701 og HO702) kontaktet styret både muntlig og skriftlig, men fikk beskjed om at alt ville bli gjort når det ble vår tur. Da ingenting skjedde tok vi saken opp under eventuelt på årsmøtet for 2 år siden. Styret lovet å se nærmere på dette. Vi ba om å få en protokolltilførsel som en påminnelse til styret om dette, men det ble avvist av ordstyrer siden saken ikke var innsendt på forhånd. Vi trodde ikke det var nødvendig å lage en sak om noe som allerede var bestemt skulle gjennomføres. Så skjedde det vi fryktet - saken ble glemt eller ignorert - hva vet vi?



Styrets innstilling

Styret ønsker å presisere at varsling om og arbeid gjennomført gjaldt "Utbedringer av enkelte balkonger i sameiet i januar-mars 2022". Dette var en HMS utbedring.

Det er bestilt sjekk av alle tak i sameiets bygninger og terrassene på taknivå vil bli sjekket samtidig. Dette gjelder dog kun takteking/takmembran.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å fullføre de arbeider som ble varslet og beskrevet i brev til alle den 11. januar 2022 som hadde tittelen: Utbedringer av enkelte balkonger i sameien i januar-mars 2022. Arbeidet forventes gjennomført i løpet av 2025.

Sak 13

Forslag om skifte av internett-leverandør

Forslag fremmet av:

Tore Steen, Berit og Odd Arild Andreassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at sameiet skifter internett- leverandør. Det er altfor mye problemer med Lynet, særlig i det aller siste. Mvh Tore Steen, F601.

Styrets innstilling

Det har kommet flere forslag og kommentarer om skifte av nettleverandør. Til informasjon: Lynet er kjøpt opp av Global Connect.

Styrets innstilling er:

Global Connect avtalen løper i 24 måneder og styret vil ta opp igjen spørsmålet om skifte av leverandør om ett-1 år (neste årsmøte).

Historisk har vi hatt 2 nettverks-brudd i løpet av de siste 5 årene.

Forslag til vedtak

Skifte av nettleverandør.

Sak 14

Styre Torshovhagen sameie 2025

Innstilling fra valgkomiteen Torshovhagen sameie 2025

I år velges følgende:

- 1) Valg av leder for 1 år
- 2) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år



3) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styremedlem Adnan Maric er ikke på valg (sitter til 2026).

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:

Følgende velges som styreleder for 1 år:

1) Heidi Nordstrand

Følgende velges som styremedlem for 1 år:

1) Odd Arild Andreassen

2) Trond Jensen

3) Joakim Tornes

Følgende velges som varamedlem for 1 år:

1) Anne Lise Holum

2) Wenche Svoor

Oslo 8. April

Sigrid Talgø/s Eirik Øwre Thorshaug/s

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Heidi Nordstrand

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 1) Odd Arild Andreassen
- 3) Joakim Tornes
- Trond Jensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1) Anne Lise Holum
- 2) Wenche Svoor

Sak 15

Valgkomite



Valgkomiteen fremmer følgende forslag:

Følgende stiller seg til disposisjon for årsmøtet som valgkomite for nye 2 år:

- Sigrid Talgø

- Eirik Øvre Thorshaug

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eirik Øvre Thorshaug
- Sigrid Talgø



Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2024

Å være tillitsvalgt er et stort ansvar, da vi velges av sameiets øverste organ: Årsmøtet. Gjennom et slikt mandat settes vi til å forvalte og drifte store verdier på vegne av sameiets eiere.

Styrets beretning skal gi et realistisk bilde av historikk og framtid. På den måten vil kandidater som stiller til valg ha et mer korrekt bilde av hva som venter.

Styrets arbeid i 2024

Styret har gjennomført månedlig ordinære styremøter, i tillegg til et betydelig antall arbeidsmøter ved behov for oppfølging av sameiets eiendom.

Helse, Miljø og sikkerhet

Som tidligere år, og i god tradisjon, ble det gjennomført sameie dugnad både vår og høst. Vedlikehold av sameiets ute- og inne-områder er en måte for oss alle til å bidra til et sikkert, trivelig og godt bomiljø for både store og små. Det er også en anledning å hilse på og bli kjent med våre naboer over kaffe og vafler.

I forkant av vårdugnad gjennomførte styret en HMS-runde fra tak til kjeller/ garasje i samtlige 6 oppganger. Noen av punktene fulgt opp av styret direkte og noen lagt til dugnadslisten. HMS-runden avdekket ikke alvorlige mangler eller feil. Brev om HMS runde ble sendt alle sameiere i etterkant.

En observasjon og funn i HMS runde er at det i noen tilfeller ikke er samsvar med nummerering blant annet bod versus eierseksjon.

Vi er totalt 126 leiligheter i sameiet og i 2024 har vi hatt deltakelse fra cirka 25 leiligheter, vår og høst. Det er et ønske og en oppfordring fra styret at flere eierseksjoner prioriterer å delta – dugnad bidrar til at det er ryddig og trivelig og er med å fellesutgifter nede.

Trivsel er viktig, og styret inviterte til sommerfest i slutten av august med enkel servering og leker for alle aldre i begge deler av hagen.

Styret ønsker å fremheve Runes innsats for å skape et godt miljø i sameiet. Han legger ned utallige timer gjennom året slik at vi som beboere kan nyte både blomsterprakt og spiselige vekster. Vår flotte hage er en hovedgrunn til at sameiet skiftet navn til Torshovhagen. Vi TAKKER for innsats.

Vi rundet av 2024 med julegrantenning i form av nyinnkjøpt lyslenke for flaggstangen, mere synlig for alle og gjenbrukbar. En trivelig tradisjon med tenning av lys servering av gløgg og pepperkaker.

Styret har også fulgt opp sameiet praktisk, for eksempel:

- Gått kveldsrunder og sjekket dører, låser og garasjeporter.
- Generell sjekk av alle oppganger med tanke på framkommelighet, søppel og andre hensatte gjenstander.
- Praktisk oppfølging og bistand av innmeldte forsikringssaker.
- Generell sjekk av felles uteareal (hagen og områdene ut mot gaten).
- Oppfølging ved utløsning av alarmer.

Styret har som følge av utløste brannalarmer gjort en foreløpig vurdering av brannsikring rutiner og instruksjoner. Dette inkluderer også fysisk; dører og alarmer, men også brannrutiner for styre og sameiets beboere.



I løpet av inneværende periode har vi dessverre også hatt tilfeller av hendelser som har forstyrret ro og orden. Dette følger styret opp gjennom HMS rutiner og ved hjelp av sameiets forretningsfører i Obos.

Økonomi og budsjett

I 2024 har styret sett det nødvendig å gjennomgå og evaluere av sameiets gjeldende

tjenesteleveranser og tjenestekontrakter. Formål med evalueringen, å sikre at vi som sameie får levert de tjenestene vi betaler for til en pris som står i forhold til kvalitet og behov. Evaluering av kontrakter er en hygiene oppgave til styret.

En sunn økonomi er viktig, det sørger for handlingsrom nødvendig for vedlikehold på kort og lang sikt. Sameiets bygningsmasse er nå mer enn 20 år gammel og fordrer fokus på vedlikehold i større grad enn tidligere. Derfor har det også blitt lagt ned et betydelig arbeid i å redusere løpende kostnader.

I inneværende periode har styret sett på hva vi har av vedlikeholdsetterslep, men også hva vi må planlegge av vedlikehold grunnet bygningsmassens alder. Dette kommer også frem av fremtidige planer.

For 2025 har vi har vi lagt opp et stramt budsjett med et lite underskudd på ca. kr 33 000.

I budsjettet har vi hensyntatt økte kostnader på forsikring, egenandeler, kommunale avgifter og renter. Vi har gjenstående lån kr 4 100 000 som skal betjenes med renter og avdrag på ca. kr. 612 000 årlig. For 2025 ser vi ikke behov for å øke felleskostnader, men på sikt kan dette bli nødvendig.

Avregning mot eier av næringslokaler, Tema eiendom, er etablert.

Generelt har styret hatt fokus på gode arbeids- og kontrollrutiner; formell dokumentasjon og skriftlig godkjenning, budsjett og pris på forhånd ved innkjøp og utbedringer.

Tjenesteleveranser og tjenestekontrakter

Renhold og vaktmester

I nesten hele 2024, hadde vi Oslo Bygårdsdrift AS som leverandør av renholds- og vaktmestertjenester. Vi gjorde en evaluering og konkluderte med at vi ikke var fornøyd med kvalitet på tjenesten, tatt i betraktning pris og hva andre leverandører tilbyr for tilsvarende pris. Etter en sondering av markedet, vedtok styret å bytte til Vaktmester Andersen AS i november 2024.

Foruten at vi allerede nå opplever en bedre og mer stabil leveranse, har vi også fått samlet flere tjenester under samme avtale. I tillegg til renholds- og vaktmestertjenester, vil Vaktmester Andersen AS levere garasjevask, vask av søppelcontainere og gulvmatter under den samme avtalen. På grunn av oppsigelsestid, vil gulvmatter bli levert av tidligere leverandør frem til mai 2025. Skiftet av leverandør gir oss både en enklere administrasjon og en kostnadsbesparelse.

Tidligere betalte vi ca. kr 32 500 per måned for vaktmestertjenester og renhold, i tillegg til i snitt ca. kr 5 000 per måned for matteleie. Siste tilbud på garasjevask fra tidligere leverandør var på kr 76 762. Dette benyttet vi oss ikke av grunnet den høye prisen.

Med den nye avtalen, som inkluderer både vaktmestertjenester, renhold, gulvmatter og garasjevask, vil vi betale kr 34 300. Dette utgjør en betydelig besparelse på 21%. I tillegg kommer vask av søppelcontainere, som tidligere ikke ble gjort, men som nå er inkludert i avtalen.

Heistjenester, leverandør Schindler

Styret har gjennomgått rutiner med leverandør angående håndtering av faste tjenestebesøk og utkalling ved heisstopp. Leverandøren kontakter styret ved tjenestebesøk for å avstemme arbeid og kostnad.

Det er styret som har myndighet til å godkjenne heistjenester ved heisstopp.



KIWA (ekstern heiskontroll)

Sameiet har hatt et etterslep av service og vedlikehold i forhold til rapport fra KIWA.

Vi har hatt flere heisstopp (også tilfeller der heisen måtte stenges fysisk) i første halvår av 2024.

Leverandør har i løpet av året utbedret feil/mangler i forhold til KIWA rapporten og styret har strammet inn kontroll av leverandør med hensyn til utrykning og periodisk vedlikehold.

Som resultat av forbedrede rutiner er heiskostnader redusert med ca. 75 000 kr for 2024.

Garasje

Varmekabler utvendig har vært defekte over flere år og er nå reparert og oppgradert med termostatstyring.

Dette har vært en viktig utbedring for å unngå skade på, driftsstans og kostnader for garasjeportløsning i nedre plan, Roveruds gate.

Vi har hatt vanninntreng i garasje og bod fra Telebygget. Dette er nå under kontroll og vi følger opp for å sikre utbedring er varig.

Styret har etablert parkeringsplasser reservert for kjøretøy for personer med funksjonsnedsettelse, markert som HC parkering. 3 parkeringsplasser med strømuttak, garasjen i Roveruds gata og 2 i garasjen Kyrre Grepps gate. Strømuttak vil også bli etablert for Kyrre Grepps gate. Lading av HC kjøretøy er gratis. Bruker skal melde behov, for plass og type kjøretøy, til styret.

Forsikring

I løpet av 2024 har sameiet hatt flere forsikringssaker relatert til varmtvannstanker. Når en varmtvannstank skiftes, skal lekkasjestopp installeres. Hvis en ikke installerer lekkasjestopp vil ikke sameiet dekke egenandel.

STYRETS PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDEN, punkter fra årsmøtet 2024

1. Forretningsorden for styret: Vi bør ha et sett med retningslinjer for styrearbeidet, både for å gjøre styrearbeidet mer oversiktlig og enkelt for eksisterende styremedlemmer, men særlig for nye. Det bør (blant annet) være retningslinjer for styremøter (innkalling, møteledelse, referat, sakliste mv), hvordan vi fordeler oppgaver, hvordan man får fullmakt fra styret til å holde i konkrete saker, kostnadsstyring av det enkelte prosjekt, hvilke poster som er faste mv.

Styrets kommentar: Innført.

2. Vedlikeholdsplan: Vi bør lage en vedlikeholdsplan for bygget vårt som strekker seg noen år frem i tid. OBOS har utviklet en modul som kan kjøpes og kobles opp mot styrommet.no for dette.

Styrets kommentar: Startet og pågående. Vil være et hovedpunkt også for 2025.

3. Gjennomgang store leverandører: Vi bør benytte året på å gjennomgå alle store leverandøravtaler og finne ut om leveransene er i tråd med det som er avtalt, om vi kan forbedre leveransene innenfor eksisterende avtale, eller om vi skal finne nye leverandører. Dette inkluderer blant annet renhold og vaktmester, forretningsfører, internett, strøm og heis.

Styrets kommentar: Startet og pågående.

4. Avslutte store pågående saker: Vi bør bruke året på å avslutte store pågående saker, først og fremst balkongsaken, der vi må få reklamert og utbedret det som allerede er gjort, samt avgjøre om resten av balkongene skal tas, men også lekkasje i KG 19B og evt. andre ting som har pågått lenge.



Styrets kommentar: Lekkasje i Kyrre Grepps gate 19B er utbedret. Valgt løsning for de øverste balkongene i sameiet hvor vi har gjennomført utbedringer tidligere viser seg å ikke være gode nok. Vi har fortsatt problemer og ny evaluering er nødvendig. Dette er en sak styret allerede i gang med.

5. Sikkerhet: Sikkerhet i sameiet bør være et hovedfokus. Vi må få kontroll på adgang (altså nøkler, brikker, fjernkontroller), vurdere om vi kan skaffe oss et bedre system, om vi skal ha flere dører med brikkelås, få i gang kameraovervåkning ved inngangene (og vedtatt det på årsmøtet).

Styrets kommentar: Startet og pågående. Nye systemer for inngangskontroll er under vurdering og vil eventuelt bli tatt opp på ekstraordinært møte. Sikkerhet inkluderer i tillegg til inngangskontroll også brannsikkerhet (for eksempel gjennomgang av branndører og varslere). En slik oppgradering kan føre til en ekstrakostnad for seksjonseiere.

Styret har i tillegg hatt fokus på hva hver enkelt kan gjøre for å bedre sikkerheten i sameiet. Ref. Vibbo meldinger.

6. Beboerinformasjon fra styret på VIBBO, settes også på oppslagstavler. Innhold kan være orientering om hva som er i fokus neste måned / periode og hvordan det gikk forrige gang.

Styrets kommentar: Gjennomført.

7. Innføring av aktivitetsbudsjett og oversikt over sameiets eiendeler: maskiner- / inventar- / utstyrliste.

Styrets kommentar: Gjennomført.

STYRETS PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDEN, 2025

Styret legger ikke til nye saker for 2025 men vil fortsette på å jobbe med de sakene vi har startet på i 2024 – hovedsaker i prioritert rekkefølge:

2025-1 Sikkerhet.

Helhetlig løsning for adgangskontroll og brannsikring.

2025-2 Vedlikeholdsplan.

Jobb med å etablere plan for kortsiktig og langtidsvedlikehold vil fortsette. Langtidsplan etableres digitalt i modul i styreverrommet for enklere oppfølging. I budsjett for 2025 har styret lagt opp evaluering av blant annet tak.

2025-3 Leverandører.

I løpet av neste periode er målsetning å ha evaluert alle leverandørkontakter. Herunder også nettleverandør.

2025-4 Merking av eierseksjoner og tilhørende boder

Det er funnet avvik mellom Vibbo (og offentlig informasjon om eierseksjoner) og faktisk merking av eierseksjoner (for eksempel i HNH 29B). Det er også funnet avvik mellom nåværende merking av eierseksjoner og boder i noen tilfeller. Noen kan mene dette er en mindre sak men fra et sikkerhets- og brannperspektiv er det viktig at vi har korrekt informasjon i alle områder av sameiet.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om sameiet og informasjon om for eksempel forsikring, nøkkelbestilling.

I tillegg inneholder Vibbo.no informasjon om ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Vi gjør oppmerksom på at det er eier som er ansvarlig for å holde informasjon om beboere/leietakere og kontaktinformasjon oppdatert. Vibbo kanalen kan brukes av alle for å komme i kontakt med styret. Eiere skal sørge at informasjon er korrekt og oppdatert.

Det er Vibbo som brukes av styret for informasjon til sameiet. Som eier kan du markere hvordan du ønsker å kontaktes (e-post og/eller SMS).

Styret benytter også tavler i oppganger og heis som informasjonskanal for å annonsere for eksempel dugnad og årsmøter.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Securitas om assistanse ved behov. Dersom seksjonseier har behov for assistanse med tanke på husbråk etc., kan vektertjenesten kontaktes på tlf. +47 22 97 10 70.

Parkering

Sameiet har 104 parkeringsplasser. 49 av parkeringsplassene har installert ladestasjon.

I tillegg finnes 5 parkeringsplasser for MC. En slik plass krever skriftlig kontrakt med styret. Kostnadene for leie av MC plass er for tiden 450 kr per måned. Det påløper et etableringsgebyr fra OBOS ved kontraktsinngåelse.

Det finnes 3 skiltede plasser til HC-kjøretøy i nedre garasje, inngang Roveruds gate med strømuttak. Tilsvarende 2 plasser i øvre garasje, inngang Kyrre Grepps gate.

Sameiet har et anlegg for lading av elbiler. Beboere som ønsker å kjøpe ladeboks bestiller dette hos styret. Prisen for etablering i 2025 er 31.500 kr.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7764402. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Når en varmtvannstank skiftes, skal lekkasjestopp installeres. Hvis en ikke installerer lekkasjestopp vil ikke sameiet dekke egenandel.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Fellesarealer (Oppganger, korridorer, trappeområder og garasje) skal IKKE brukes til oppbevaring – dette grunnet brannikkerhet.

Sykkelrom skal holdes ryddige. Har du en sykkel som ikke lenger brukes er eier ansvarlig for å fjerne denne.

Inngangsdører (fra gaten, til/fra garasje og kjeller) skal ALLTID holdes lukkes og låst.

Nøkler/brikker Nøkkelbrikker

Det er viktig at du umiddelbart gir beskjed til styret om du mister en nøkkelbrikke. Styret trenger da informasjon om leilighetsnummer, oppgang og farge på nøkkelbrikke for utsteding av nye.

Det er rutiner for nøkkel; nøkkelbrikkebestilling og garasjeåpner, og du informasjon på Vibbo.no under "Temaer" og "Lån og Nøkler".

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Dette er oppfylt ved at vi har sentralt brannvarslingsanlegg, og fra bygget var nytt så var alle boligene i tillegg utstyrt med husbrannslange på kjøkkenet. Sameiet har serviceavtale på brannvarslingsanlegget.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Brannvern

Det skal være brannvarsler og slukkemidler i hver leilighet i sameiet.

Det er den enkeltes seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og sørge for at slukkemiddelet er klar til bruk, uavhengig av om brannslangen fremdeles er til stede eller om den er byttet ut med andre slukkemidler.

Styret minner samtidig om at røykvarslerbatterier i egne røykvarslere (de som ikke går på fellesanlegget) skal byttes årlig og at brannvarslere som går på fellesanlegget ikke skal demonteres da det kan utløse alarmen. Dersom man skal gjøre oppussingsarbeid som sliping eller pussing kan denne dekkes til midlertidig. Husk i tilfelle å fjerne tildekkingen så fort arbeidene er over.

Eventuelle kostnader for utrykninger fra brannvesen på grunn av skjodesløshet fra beboer må dekkes av eier.

Det er ulovlig å røyke eller tenne opp ild i garasje, bod-områder og sameiets oppganger.

Internett

Global Connect (tidligere Lynet) er sameiets leverandør av bredbåndstjenester. Kontakt deres kundesenter ved eventuelle spørsmål. Denne kostnaden er inkludert i husleien. Sameiet har ingen avtale om levering av TV-signaler, dette kan den enkelte beboer ordne selv.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Torshovhagen Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torshovhagen Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. April 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkket: PSY6K-60AIF-MMPUK-JQ466-JQ477-WKW06



TORSHOVHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 988 304 255, KUNDENR. 1162

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 523 714	5 521 650	5 562 000	5 562 000
Ladeinntekter EL-bil		131 657	103 160	70 000	100 000
Andre inntekter	3	62 077	21 098	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 717 448	5 645 908	5 652 000	5 682 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 775	-38 775	-39 000	-39 001
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-275 007
Revisjonshonorar	6	-10 024	-9 353	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-172 453	-164 000	-171 000	-180 005
Konsulenthonorar	7	-93 952	-15 131	-25 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-712 605	-644 687	-895 000	-1 303 997
Forsikringer		-449 576	-393 364	-474 100	-569 000
Kommunale avgifter	9	-1 417 458	-1 145 988	-1 497 421	-1 660 000
Kostnader til fordeling		-50 540	0	0	0
Energi/fyring		-193 861	-169 061	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 136	-269 136	-269 136	-280 000
Andre driftskostnader	10	-544 099	-535 949	-552 500	-522 254
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 227 478	-3 660 443	-4 359 157	-5 090 264
DRIFTSRESULTAT		1 489 970	1 985 465	1 292 843	591 736
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 800	25 402	0	0
Finanskostnader	12	-320 824	-300 339	-316 000	-290 401
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-281 024	-274 937	-316 000	-290 401
ÅRSRESULTAT		1 208 945	1 710 528	976 843	301 335
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 208 945	1 710 528		



TORSHOVHAGEN SAMEIE ORG.NR. 988 304 255, KUNDENR. 1162

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger, ladere		237 425	276 125
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 172	45 664
Forskuddsbetalte kostnader		38 980	35 519
Driftskonto OBOS-banken		2 590 317	2 086 747
Driftskonto OBOS-banken II		640	618
Sparekonto OBOS-banken		847 273	688 282
SUM OMLØPSMIDLER		3 722 807	3 132 956
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 722 807	3 132 956
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-622 346	-1 579 203
SUM EGENKAPITAL		-622 346	-1 579 203
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 129 358	4 436 886
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 129 358	4 436 886
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 137	40 537
Leverandørgjeld		126 472	131 092
Påløpte renter		1 647	28 736
Påløpte avdrag		0	24 171
Annen kortsiktig gjeld	15	50 540	50 736
SUM KORTSIKTIG GJELD		215 796	275 272
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 722 807	3 132 956
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2025

Styret i Torshovhagen Sameie

Heidi Nordstrand

Adnan Maric

Trond Jensen

Odd Arild Andreassen

Wenche Svoor

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader boligseksjoner	3 997 800
Driftskostnader boligseksjoner	453 000
Strøm/vaktmester boligseksjoner	324 000
Garasje	286 032
Internett alle seksjoner	269 136
Felleskostnader næringsseksjon	164 256
Parkering	25 866
Driftskostnader næringsseksjon	3 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 523 714

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakebetaling refusjon utlegg	3 854
Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	7 792
Skadeoppgjør forsikringssak	42 446
Utleieinntekter	7 950
SUM ANDRE INNETEKTER	62 077

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

Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 775

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 2023/2024, og er på kr 275 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 024.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 296
Multiconsult Norge AS	-80 656
SUM KONSULENTHONORAR	-93 952

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-98 763
Drift/vedlikehold elektro	-62 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 568
Drift/vedlikehold heisanlegg	-318 245
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 143
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 997
Egenandel forsikring	-73 000
Kostnader dugnader	-2 443
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-712 605

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-642 644
Renovasjonsavgift	-774 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 417 458

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 750
Container	-16 473
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 890
Håndverktøy	-3 631
Datautstyr	-545
Vaktmestertjenester	-187 200
Vakthold	-30 668
Renhold ved firmaer	-258 788
Snørydding	-5 438
Andre fremmede tjenester	-5 163
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 700
Andre kontorkostnader	-18 158
Gave, ikke fradragsberettiget	-4 000
Bank- og kortgebyr	-4 873
Velferdskostnader	-1 322
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-544 099

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	39 548
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	252
SUM FINANSINNTEKTER	39 800

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-320 645
Renter på leverandørgjeld	-179
SUM FINANSKOSTNADER	-320 824

**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.

EGENKAPITAL**INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2024	2023
Avdeling bolig	-207 269	-1 045 069
Avdeling garasje	-440 868	-786 222
Avdeling næring	25 791	252 088
SUM EGENKAPITAL	-622 346	-1 579 203

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 563 114	
Nedbetalt i år	307 528	
		-4 129 358
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 129 358

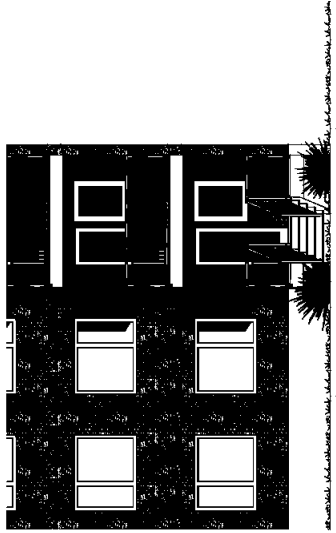
NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Resultat næringsavdeling 2024	-50 540
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-50 540

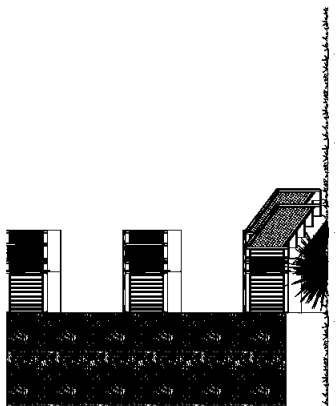


Resultatanalyse 2024 Torshovhagen Sameie

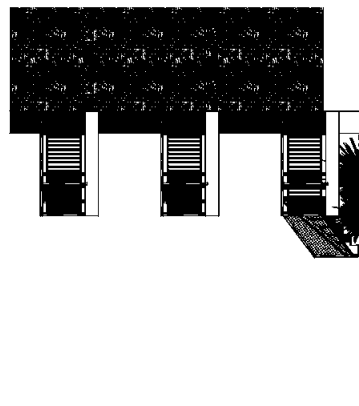
	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 523 714	5 562 000	38 286	1 %
Ladeinntekter EL-bil	131 657	70 000	-61 657	-88 %
Andre inntekter	62 077	90 000	27 923	31 %
Sum driftsinntekter	5 717 448	5 722 000	4 552	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-38 775	-39 000	-225	1 %
Styrehonorar	-275 000	-275 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-10 024	-11 000	-976	9 %
Forretningsførerhonorar	-172 453	-171 000	1 453	-1 %
Konsulenthonorar	-93 952	-25 000	68 952	-276 %
Drift og vedlikehold	-712 605	-899 000	-186 395	21 %
Forsikringer	-449 576	-474 100	-24 524	5 %
Kommunale avgifter	-1 417 458	-1 497 421	-79 963	5 %
Kostnader underutvalg	-50 540	0	50 540	100 %
Energi/fyring	-193 861	-150 000	43 861	-29 %
TV-anlegg/bredbånd	-269 136	-269 136	0	0 %
Andre driftskostnader	-544 099	-552 500	-8 401	2 %
Sum driftskostnader	-4 227 478	-4 363 157	-135 679	3 %
Driftsresultat	1 489 970	1 358 843	-131 127	-10 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	39 800	0	-39 800	100 %
Finanskostnader	-320 824	-316 000	4 824	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-281 024	-316 000	-34 976	11 %
Årsresultat	1 208 945	1 042 843	-166 102	-16 %



Fasade Sør 1:100

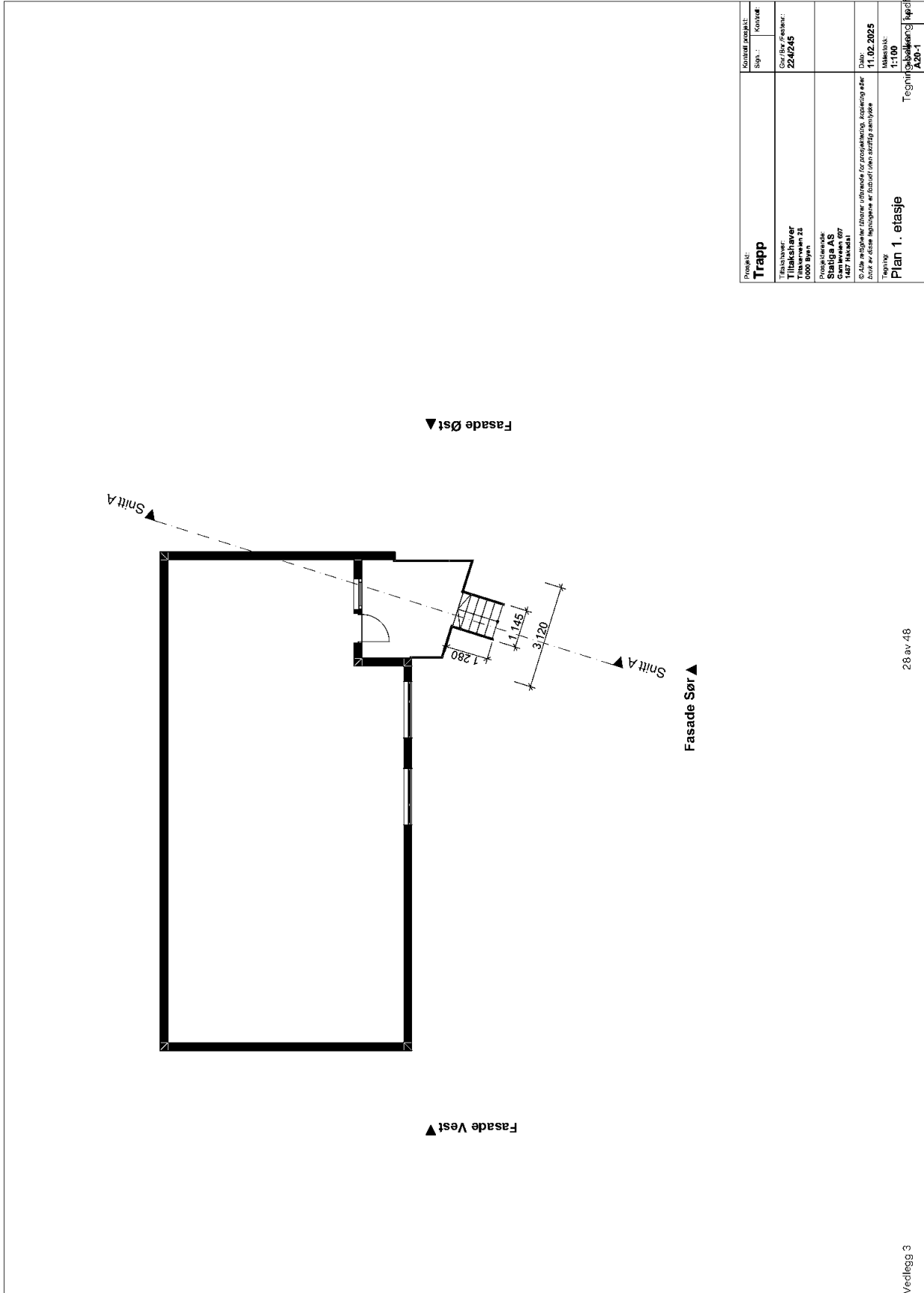


Fasade Vest 1:100

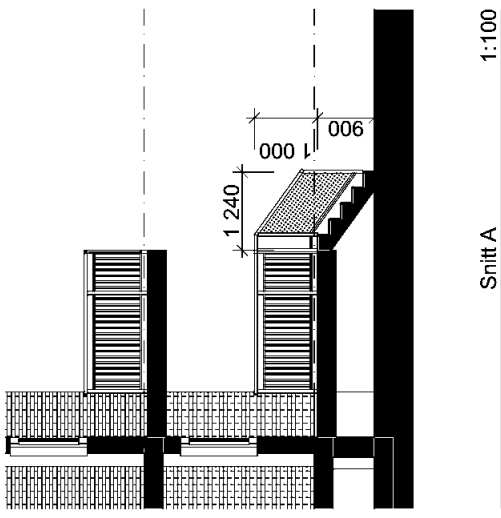


Fasade Øst 1:100

Prosjekt:	Kontroll prosjekt:
Trapp	Sjå.: / Kontor:
Tilbyggingsnr:	Oppføringsår:
Tilbyggingsnr 28	2024/245
1000 Bygn	
Prosjektleder:	
Carlota A. S.	
1427 Hakkeshi	
Dato:	11.02.2025
© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering, avvikling eller bruk av disse tegningene et annet uten skriftlig samtykke	
Tegning:	Målestokk:
Fasader	1:100
	Tegningsnr:
	A40-1
	Blåstempel:





 <p data-bbox="997 929 1029 1220">Snitt A 1:100</p>	<p data-bbox="1276 1444 1300 1512">Tegning Snitt A</p> <p data-bbox="1324 1444 1348 1512">Trapp</p> <p data-bbox="1348 1444 1372 1512">Hans Nielsen Hauges gate 29B 0481 Oslo av 48</p> <p data-bbox="1276 940 1300 1019">Prosjektnr. 1078</p> <p data-bbox="1276 851 1300 929">Fase. Fase</p> <p data-bbox="1276 750 1300 840">Dato opprettet 11.02.2025</p> <p data-bbox="1276 638 1300 705">Gnr./Bnr./Festnr. 224/245</p> <p data-bbox="1276 504 1300 548">Mål: 1:100</p> <p data-bbox="1276 336 1300 414">Tegningsnr. A30-1</p> <p data-bbox="1348 1892 1372 1993">Vedlegg 4</p> <p data-bbox="1348 806 1372 840">Sign.</p> <p data-bbox="1348 638 1372 694">Kontroll</p> <p data-bbox="1348 492 1372 548">Godkjent</p> <p data-bbox="1348 414 1372 481">Tegning</p> <p data-bbox="1348 313 1372 392">Rev. ID kong 2.pdf</p>
--	---

Vedlegg 5 til sak 6. Søknad om trapp til bakgård



Vedlegg 6 til sak 6. Søknad om trapp til bakgård



Vedlegg 7 til sak 6. Søknad om trapp til bakgård



Vedlegg 8 til sak 6. Søknad om trapp til bakgård



Vedlegg 9 til sak 6. Søknad om trapp til bakgård

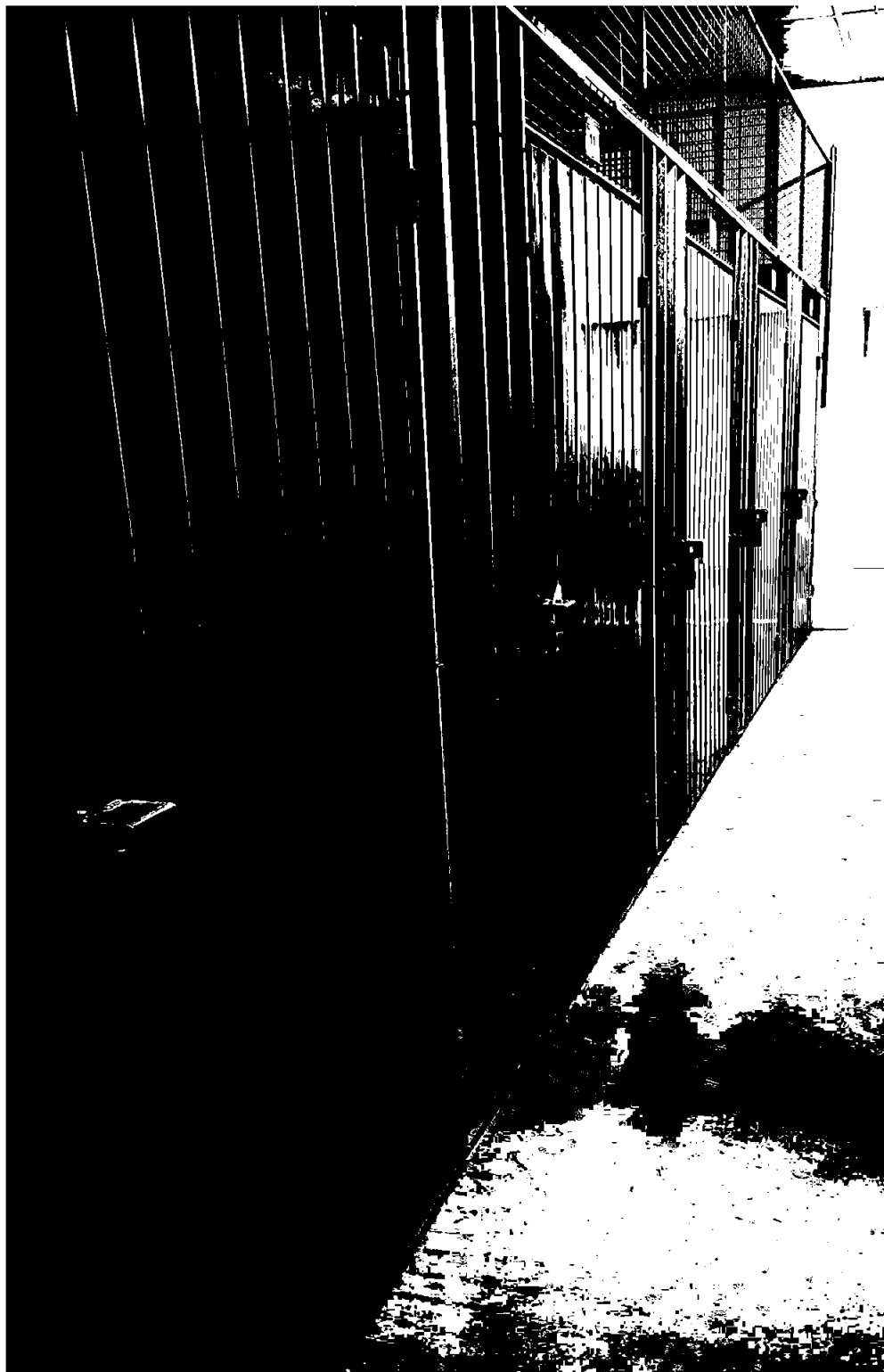


Vedlegg 10 til sak 6. Søknad om trapp til bakgård





Vedlegg 11 til sak 8. Sikring av garasje og bodanlegg







Vedlegg 12 til sak 8. Sikring av garasje og bodanlegg







Vedlegg 13 til sak 8. Sikring av garasje og bodanlegg

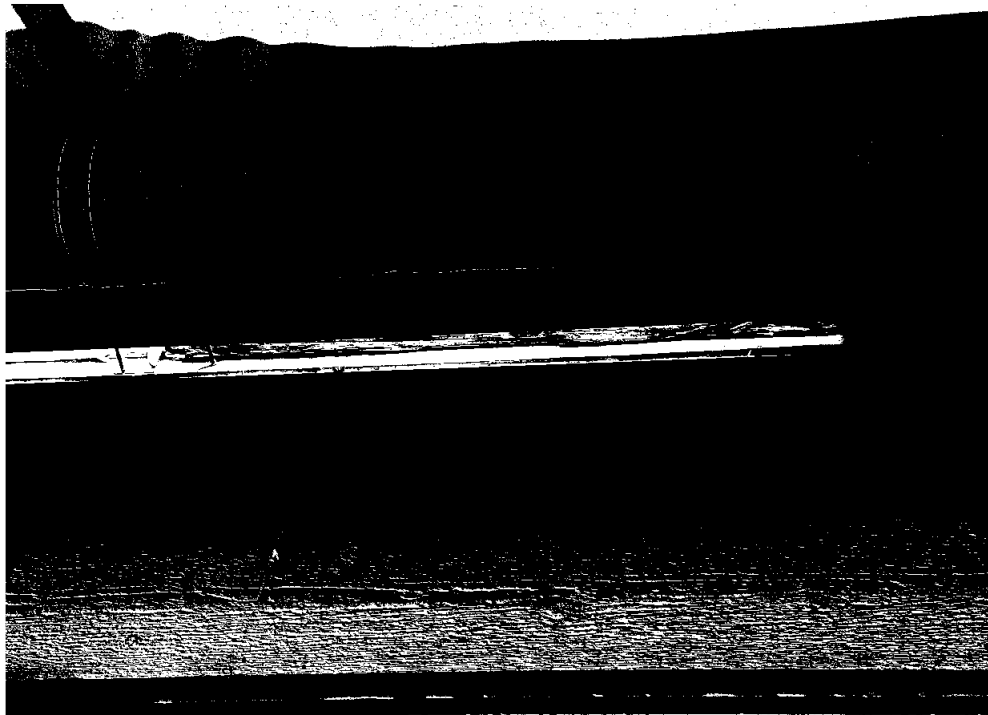




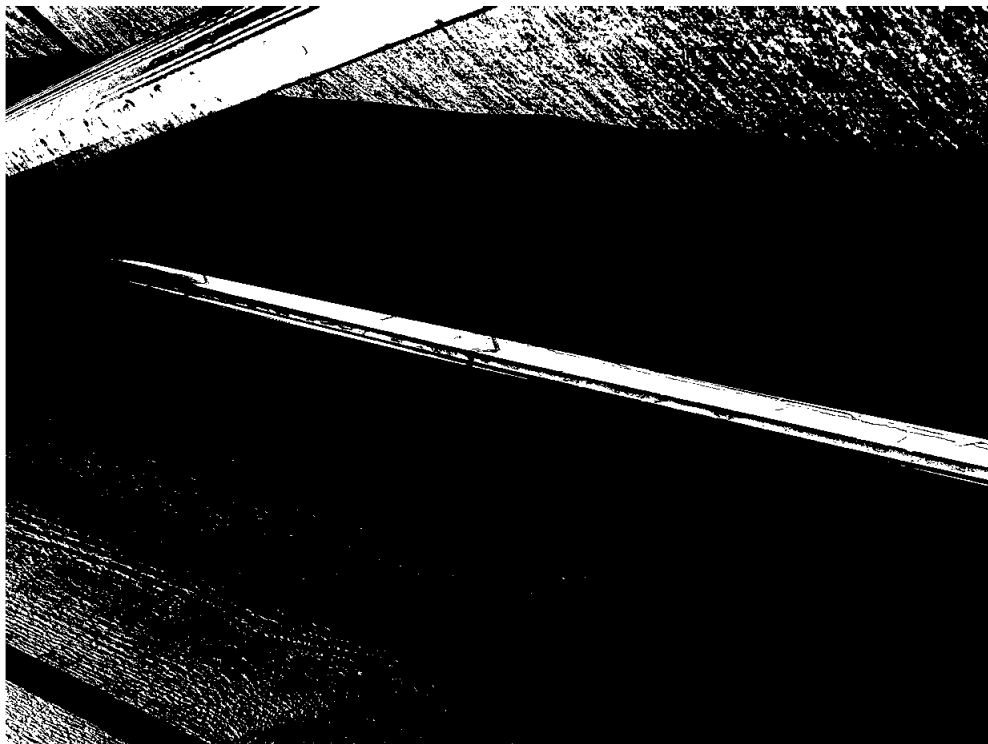
Vedlegg 14 til sak 11. Markiser på balkongene - mørkent treverk



Vedlegg 15 til sak 11. Markiser på balkongene - mørkent treverk

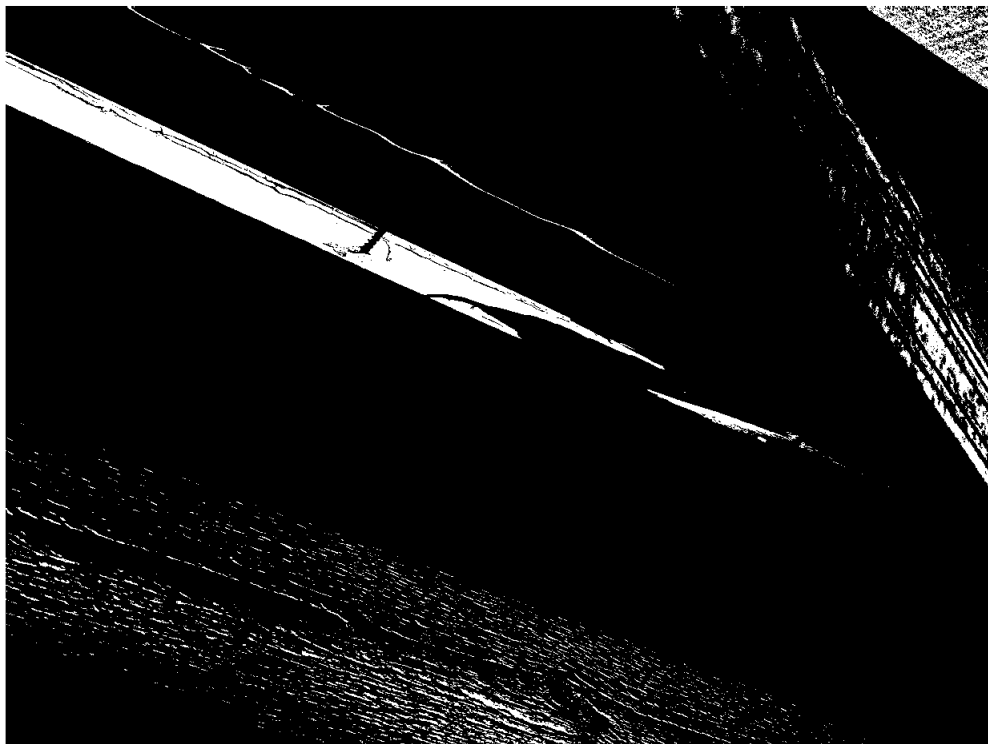


Vedlegg 16 til sak 11. Markiser på balkongene - mørkent treverk





Vedlegg 17 til sak 11. Markiser på balkongene - mørkent treverk





Vedlegg 18 til sak 11. Markiser på balkongene - mørkent treverk





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 1162 Selskapsnavn: TORSHOVHAGEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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