



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 591 033	9 668 941
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 591 033</b>	<b>9 668 941</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		385 087	374 818
Annen driftskostnad		7 303 784	10 704 574
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 688 871</b>	<b>11 079 392</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 902 162</b>	<b>-1 410 451</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69 469	19 420
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 469</b>	<b>19 420</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>69 469</b>	<b>19 420</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 971 631</b>	<b>-1 391 031</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 971 631</b>	<b>-1 391 031</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 971 631</b>	<b>-1 391 031</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 971 631	-1 391 031
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 971 631</b>	<b>-1 391 031</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		193 890	
Andre fordringer		579 050	372 434
Sum fordringer		772 940	372 434
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 243 854	2 600 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 243 854	2 600 175
Sum omløpsmidler		5 016 794	2 972 608
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 016 794</b>	<b>2 972 608</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 949 092	1 977 461
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 949 092</b>	<b>1 977 461</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 949 092</b>	<b>1 977 461</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		955 128	906 278
Annen kortsiktig gjeld		112 574	88 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 067 702</b>	<b>995 148</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 067 702</b>	<b>995 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 016 794</b>	<b>2 972 608</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 376881

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 999 298 311  
SAMEIET TORSHOV TORG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 591 033	9 668 941
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 591 033</b>	<b>9 668 941</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		385 087	374 818
Annen driftskostnad		7 303 784	10 704 574
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 688 871</b>	<b>11 079 392</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 902 162</b>	<b>-1 410 451</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69 469	19 420
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 469</b>	<b>19 420</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>69 469</b>	<b>19 420</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 971 631</b>	<b>-1 391 031</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 971 631</b>	<b>-1 391 031</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 971 631</b>	<b>-1 391 031</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 971 631	-1 391 031
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 971 631</b>	<b>-1 391 031</b>



Organisasjonsnr: 999 298 311  
SAMEIET TORSHOV TORG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		193 890	
Andre fordringer		579 050	372 434
Sum fordringer		772 940	372 434
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 243 854	2 600 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 243 854	2 600 175
Sum omløpsmidler		5 016 794	2 972 608
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 016 794</b>	<b>2 972 608</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 949 092	1 977 461
Sum opptjent egenkapital		3 949 092	1 977 461



Sum egenkapital	3 949 092	1 977 461
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	955 128	906 278
Annen kortsiktig gjeld	112 574	88 869
Sum kortsiktig gjeld	1 067 702	995 148
Sum gjeld	1 067 702	995 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 016 794	2 972 608



Organisasjonsnr: 999 298 311  
SAMEIET TORSHOV TORG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7243

Sameiet Torshov Torg



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Torshov Torg

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 15. april kl. 19:00 og lukker 18. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7243>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 15. april kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 15. april kl. 19:00 , Digitalt via Microsoft Teams.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sykkelverksted
7. Fjerne/flytte askebeuger fra inngangsparti
8. Videoovervåkning i inngangsparti & postrom
9. Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården
10. Gelender langs bakken fra gårdsrommet
11. Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.
12. Etablere område for smøring/gliding av ski
13. Belysning i bakgården



- 14. Sjøppelkasser i bakgården!
- 15. Mulighet for å låse opp dører manuelt
- 16. Rydding i sykkeljelleren
- 17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Torshov Torg



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Cato Haukeland er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Vegard Myrseth Østrem og Jette Ås Harbo er 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

4 av 44



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Sameiet Torshov Torg - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390.000.

**Styrets innstilling**

Honoraret utgjør ca. 350.000 for boligseksjonene og 40.000 for garasjeseksjonen. Dette er lavere enn gjennomsnittet for tilsvarende sameier i følge oversikt fra OBOS.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 390.000

Sak 6

## Sykkelverksted

**Forslag fremmet av:**

Cato Haukeland

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslag fra Marius Haug.

Sykkelverkstedet er et spesielt stativ som inneholder nødvendig verktøy og pumpe til sykkel. Ved den vil man kunne utføre vedlikehold/repasjon av sykkelen sin.

Styret har tidligere diskutert dette og kommet til at en aktuell plassering for denne vil være like utenfor sykkelparkeringen i underetasjen.

Eksempel på et slikt "sykkelverksted" kan ses her:

<https://www.parkmiljo.no/produkt/sykkelstativ/sykkelverksted>

Kostnaden for å få kjøpt, levert og montert en slik antas å ligge på ca. 30.000 - 40.000 kroner



## Styrets innstilling

Styret har ingen sterke meninger om saken. Området utenfor sykkelgarasjen vil antagelig være beste plassering for en slik, gitt nærheten til sykkelparkeringen. Vi er naturligvis noe bekymret for gris og rot i forbindelse med en slik, men ser samtidig at dette kan være til nytte for mange beboere. Det er naturligvis også viktig for sameiet å legge til rette for at mange kan bruke sykkel som transportmiddel.

## Forslag til vedtak

Sameiet kjøper inn og setter opp et sykkelverksted tilsvarende den lenket til i saksbeskrivelsen.

## Sak 7

### Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

#### Forslag fremmet av:

Andreas Fornes

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Røyk og lukt siger inn i leilighetene når folk står utenfor og røyker. Veldig lite behagelig når man forsøker å sove. Det burde heller ikke være nødvendig å passere gjennom røyk på vei inn og ut. I tillegg er askebegerne stadig fulle av sneiper og annet søppel, noe som trekker ned helhetsinntrykket. Styret skulle etter forrige års årsmøte følge opp vaktmester for å sikre at disse ble tømt hyppigere. Det viser seg ikke å være et fungerende og tilstrekkelig tiltak.

## Styrets innstilling

Styret er enig i askebegerer fulle av sneiper og annet søppel trekker ned helhetsinntrykket. Samtidig bemerker styret at det ligger lite sneiper og snus ellers i bakgården. Om dette skyldes at tilgangen til steder å stumpe røyken, eller at få røyker har ikke styret et godt svar på.

Styret er skeptisk til å plassere askebegerer andre steder i bakgården, da dette fort kan oppfattes som at det etableres "røykeområder". Bakgården vår er i stor grad en plass hvor barn kan samles og leke, og røyking harmoniserer derfor dårlig med det.

Om det sameiet mener at noe må gjøres med askebegerne, er styrets forslag at disse fjernes helt. Vi kan da høste erfaring av dette, og evt. sette dem opp igjen senere dersom vi opplever mye sneiper ved inngangspartiene.

For ordens skyld vil sameiet få ny leverandør av vaktmestertjenester og vi forventer da at fellesarealene vil bli bedre ryddet og holdt vedlike.

#### a)

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

- For Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti
- Mot Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti



b)

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

1. Flytte askebegeerne til andre plasser i gårdsrommet som ikke er så tett innpå leilighetene.
2. Fjerne askebegeerne fra fellesarealene

Sak 8

## Videovervåking i inngangsparti & postrom

Forslag fremmet av:

Sveinung Bakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gitt alle innbrudd og uønskede besøk vi har hatt skulle jeg gjerne sett at vi gjorde noen forebyggende tiltak. Video er lite plagsomt i hverdagen, men forhåpentligvis effektivt mot noen som skal til å prøve seg.

### Styrets innstilling

Styret har stor forståelse for intensjonen bak saken. Det er ikke trivelig med innbrudd i oppganger og postkasser. Av den grunn gjør vi nå både tiltak på selve inngangsdørene, men også porten inn til bakgården. Det ligger også en sak på årsmøtet hvor det foreslås å stenge denne.

Sameiet har etter hvert fått lang erfaring med bruk av videovervåking. Dessverre er videovervåking ikke et effektivt tiltak mot innbrudd eller tyver. Til nå har ikke sameiets videoer kunnet identifisere noen gjerningspersoner. At man ser en person på video, er ikke ensbetydende med at man kan se hvem det er. Det samme gjelder når dette oversendes politiet. Samtlige politianmeldelser hvor video har blitt vedlagt, er blitt henlagt av politiet.

Overvåkingsvideoer har til nå hatt mest nytte i forhold til å finne tidspunkter for når noe har skjedd, eller hvordan noe gjøres. I tillegg har det vært til hjelp for å identifisere beboere som forsøpler eller parkerer ulovlig.

Å installere videovervåking slik det foreslås vil medføre betydelige kostnader, til både kameraene, kabling fra hver oppgang og ned til videorommet i kjelleren, samt utvidelse av videosystemet for å håndtere så mange kameraer.

Etter styrets vurdering bør det ikke brukes penger på å sette opp kamera foran inngangspartier og ved postkassene. Dette vil dessverre ikke ha preventiv virkning basert på erfaringen vi har med videovervåking.

### Forslag til vedtak

Installere kamera som dekker yrterdør og postrommet i alle oppganger samt tilhørende merking.



Sak 9

## Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Ettersom det er bestilt ny port til bakgården, er det naturlig å på nytt vurdere å installere callinganlegg ved porten og dermed kunne ha stengt/låst bakgård.

Tidligere har dette vært nedstemt ettersom det har medført betydelige kostnader (bytte port og installere callinganlegg) og antatt å ha en begrenset effekt mot innbrudd.

Nå som ny port settes opp (som nå er tilpasset å kunne bli stengt) bør det vurderes av sameiet om callinganlegg skal installeres. For å kunne ha låst inngang til bakgården, må det installeres adgangssystem og callinganlegg ved porten. Denne må igjen kobles sammen med samtlige innganger, slik at ved besøk av gjester, så kan de først ringe på ved porten, og deretter ved oppgangen.

Styret har tidligere innhentet tilbud på callinganlegg og antar basert på disse at arbeidet vil komme på ca. ca. kr. 250.000 - 300.000.

### Styrets innstilling

Styret har tidligere anbefalt å ikke installere dette. Det har vært basert på at kostnadene også ville inkludere ny port og dermed kommer på ca. 600.000 totalt. Nå som ny port må installeres, er kostnaden som her skal vurderes, omtrent halvparten.

Styrets vurdering er at låst port ikke vil eliminere tyveri og innbrudd fra sameiet, men det kan bli redusert. Spesielt forventes det at tilfeldige tyverier fra narkomane og tilsvarende (som rusler rundt på nattetid) reduseres med tiltaket.

På bakgrunn av dette er styrets innstilling at det installeres callinganlegg og at porten låses. Adgang vil være mulig ved bruk av adgangsbrikke og via callinganlegget.

### Forslag til vedtak

Det installeres callinganlegg på den nye porten til bakgården, og porten låses, slik at adgang kun kan gjøres med adgangsbrikke og via callinganlegget.

Sak 10

## Gelender langs bakken fra gårdsrommet

Forslag fremmet av:  
Kari Jakobsen Grossmann

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det har vært umulig, særlig på årets ekstreme vinterføre å komme seg opp til eller ned bakken fra gårdsrommet. Et gelender å klamre seg fast til hadde vært fint.

selv på sommerføre for oss gamlinger.



## Styrets innstilling

Styret er positiv til å installere et gelender ned den lille bakken på vei ut av bakgården. Det skal være noe varmekabler i bakken der, men det er tydelig at dette ikke har tilstrekkelig effekt på kalde dager. Styret vil forsøke å følge opp om effekten på disse kan bedres.

Det er vanskelig å estimere en kostnad på dette tiltaket, men om det skal være av god kvalitet (metall) og monteres på en god måte, må en anta at dette fort havner på rundt 50.000,-.

## Forslag til vedtak

Sette opp et gelender langs bakken fra gårdsrommet.

Sak 11

## Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.

### Forslag fremmet av:

Kari Jakobsen Grossmann

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Søppelkassen i for bevegelseshemmede i inngangspartiet er nå gammel, tilgriset, lite presentabel og fungerer vel mest som tissepause for sameiets hunder.

## Styrets innstilling

Styret er enig i at søppelkassen ikke ser fin ut. Aller helst skulle vi sluppet å ha noe slik stående ved inngangen til bakgården i det hele.

Om vi må ha en slik, er det litt vanskelig å se for seg at det finnes veldig pene søppelkasser av denne typen, så vi er usikker på om dette er en fornuftig bruk av sameiets midler. Vi foreslår heller at det undersøkes om det fremdeles er behov i sameiet for denne søppelkassen, og hvis det er det, forsøker å rengjøre/male den vi har.

## Forslag til vedtak 1

Søppelkassen for bevegelseshemmede skiftes ut.

## Forslag til vedtak 2

Styret undersøker behovet for denne i sameiet, og samtidig vurderer om det er noen forskrift eller krav til å ha en slik i sameiet. Basert på styrets vurdering vil HC-søppelkassen utbedres etter beste evne hvor den enten byttes til en mer egnet løsning, fjernes helt, eller rengjøres (gjøres mer presentabel).



Sak 12

## Etablere område for smøring/gliding av ski

Forslag fremmet av:

Martin Eie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skulle hatt et sted hvor det er plass til et smørebord og som har stikkontakt og brukbar belysning. Området mellom sykkelboden og utgangen ved søppelnedkastene kan kanskje brukes. Kan evt. kombineres med sykkelverksted.

### Styrets innstilling

Styret er positiv til ønske om et sted å smøre ski og dermed kunne bruke marka på vinteren.

Styret har diskutert plassering og problemstillinger knyttet til dette (også erfaringer fra andre sameier).

En etablering av smørebod kan ikke gjøres utenfor sykkelboden, med hensyn til tilgang (for alle), samt tilgjengelighet av strøm/lys og plass. Det er et rom i kjelleren (det store bodområdet) som vil kunne brukes. Det må da installeres brikkeleser på rommet og kjøpe inn nødvendig utstyr. Styret vil så lage en ordning for å forsøke å sikre orden i smøreboden.

Vi kan grovt estimere at dette vil koste ca. 20.000-30.000 å tilrettelegge for. For de som ikke går på ski, vil uansett det å ha tilgang på smørebod kunne være verdiøkende for leiligheten ved et evt. salg.

### Forslag til vedtak

Etablere område og legge til rette for bruk

Sak 13

## Belysning i bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har i tidligere årsmøte blitt vedtatt å forbedre belysningen i bakgården. Spesielt på områder hvor folk går gjennom bakgården.

Ved befaring på kveldstid er det tydelig at de mørkeste områdene er langs B-oppgangen og på tvers over bakgården ved lekeplassen.

Det er også mørkt i området mellom B og C-oppgangen langs B-oppgangen, men det er et sekundært område for ferdsel til C-oppgangen. Styrets vurdering er derfor at området nevnt over bør prioriteres.

Øvrige områder som inngang til bakgård, langs G-oppgangen, rampen ned mot C, samt utenfor D og E, har tilstrekkelig belysning fra inngangspartiet.

Forslaget vedlagt er ment å gi bedre belysning der hvor man går, men samtidig søke å i minst mulig grad bidra til å blende leiligheter eller forårsake unødvendig lysforurensing.



Kostnaden for tiltaket er estimert til ca. 100.000,-

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler sameiet å vedta saken.

#### Forslag til vedtak

Det gjennomføres tiltak for økt belysning slik beskrevet i vedlegget til saken.

#### Vedlegg

2. Sak årsmøte2024 - økt belysning i bakgården.pdf

Sak 14

## Søppelkasser i bakgården!

#### Forslag fremmet av:

Birger Tollhaug

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjerning av søppelkasser eller større kasser i bakgården!

#### Styrets innstilling

Det har den siste tiden vært økt forsøpling ved søppelkassene i bakgården. Styrets vurdering er at dette skyldes i hovedsak to forhold.

Søppelbøttene har ikke blitt tømt hyppig nok av vaktmester. Sameiet har opplevd dårligere kvalitet på

1. vaktmestertjenestene i sameiet og er i prosess med å bytte disse ut.
2. Søppelbøttene er delvis ødelagt slik at bunnen til stadighet faller ut når de blir for tunge.

Slik forslaget er formulert anser styret det slik at styret kan vurdere om større kasse eller fjerning er mest hensiktsmessig. Vår vurdering er at vi bør forsøke med større kasser som er mer robust. Ved å fjerne disse øker sannsynlighet for at søppel kastes på bakken.

Potensiell ny søppelbøtte:

<https://www.ajprodukter.no/lager-og-verksted/avfallshandtering-og-rengjoring/avfallsbeholdere/avfallsbotter/avfallsbeholder>

#### Forslag til vedtak

Det er to søppelkasser som etter min mening er så små at disse fylles opp ganske raskt, det skal ikke mer en 2 bleier eller et par pizzaesker så er de fylt opp. Resultatet at det flyter søppel rundt kassene! Mitt forslag er større eller fjernes helt! Kassene blir ofte brukt til fordel for hoved-kassene nede i bakken mot Myhren!



Sak 15

## Mulighet for å låse opp dører manuelt

Forslag fremmet av:

Merete Granli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært rapportert mange hendelser med uvedkommende som kommer seg inn i sameiet i det siste. Jeg har merket at nøkkelen min passer i døren, men jeg får ikke vridt rundt for å faktisk låse opp. Skulle også gjerne hatt muligheten til å smekke igjen døren bak meg når jeg går alene og det er sent/mørkt, og på den måten sikre at de bak meg faktisk hører hjemme her.

### Styrets innstilling

Styret tolker saken å handle om muligheten for å åpne døren manuelt (dra i døren), fremfor at den åpnes opp og lukkes igjen automatisk.

For ordens skyld skrives det i saken om å gjeninnføre bruken av nøkler i tillegg til adgangsbrikker. Dette vil styret fraråde.

Da sameiet gikk over fra fysiske nøkler til adgangsbrikker, var dette for å forenkle tilgangen til leilighetene, samt kunne håndtere "nøkler" på avveie på en enkel måte. Det å introdusere nøkler igjen, vil ta bort hele hensikten med å innføre adgangsbrikker og styret fraråder derfor dette.

Styret vil uavhengig av sakens utfall kunne undersøke muligheten for å fasilitere "manuell" åpning av dørene, og evt. redusere åpningstiden på dem.

Styrets innstilling er å ikke stemme for forslaget.

### Forslag til vedtak

Utbedre hvorvidt det går an å bruke nøkkel for å manuelt åpne ytterdørene (som et supplement til brikken), slik at man kan tilpasse seg situasjonen. Gjerne også på den nye porten.

Sak 16

## Rydding i sykkelkjelleren

Forslag fremmet av:

Merete Granli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1) Det er veldig fullt i sykkelkjelleren og flere må derfor parkere utenfor stativene. Mitt forslag er å sjekke om enkelte sykler eventuelt kan være fraflyttet, og om man ved en opprydding kan få bedre plass til syklene ellers.



2) Det er ulik høyde under sykkelstativene. Jeg har en høy elsykkel og får derfor kun plass under ett av totalt fire stativer. Pga. vekten på sykkelen får jeg heller ikke løftet den opp og brukt øverste plan. I kombinasjon med veldig fullt sykkelrom er det derfor vanskelig å finne ledig plass.

## Styrets innstilling

Dette er en sak som i utgangspunktet ikke egner seg for behandling i årsmøtet. Dette er i stor grad løpende forvaltning som kunne vært sendt styret direkte. Derimot har saken et pkt. 2 som for så vidt kan behandles.

Vedr. pkt 1. Styret gjennomfører en slik opprydding jevnlig hvert år eller annenhvert år. Erfaringene de siste årene er at det ikke står veldig mange sykler uten eier i sykkelkjelleren. Styret vil uansett utfallet av saken fortsette med jevnlig rydding i sykkelkjelleren.

Vedr. pkt 2. Styret kan naturligvis undersøke om høyden kan endres. Om dette medfører kostnader av betydning, vil styret komme tilbake til årsmøtet med dette til behandling.

## Forslag til vedtak

- 1) Alle må merke sykkelen sin med navn og leilighetsnummer (det må gis god frist og informasjon). Sykler uten merking vil bli fjernet. Ikke behov for fast merking, kun ved opprydding.
- 2) Se om det er mulig å heve høyden under de øvrige sykkelstativene.

## Vedlegg

3. Sykkelkjeller.png

Sak 17

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cato Haukeland  
6 år i styret, 4 år som styreleder i sameiet.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jean-Yves Gallardo
  - Erfaring fra styrearbeid i ulike organisasjoner, både som styremedlem og styreleder.
  - Erfaring fra kommunikasjon og ledelse
  - Motivasjon for å bidra til vårt felleskap



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Cato Haukeland	Sandakerveien 22 G
Styremedlem	Vegard Myrseth Østrem	Sandakerveien 22 D
Styremedlem	Jette Ås Harbo	Sandakerveien 22 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### KONTAKTINFORMASJON

#### Styret

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

#### Vibbo

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

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET TORSHOV TORG

Sameiet består av 217 seksjoner, hvorav 214 leiligheter, 1 næringsseksjon og 2 garasjeseksjoner.

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

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

Gårds- og bruksnummer: 225/241

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

Sameiet Torshov Torg har ingen ansatte.



## FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## STYRETS ARBEID

For å gi beboerne i sameiet innsikt i styrets arbeid, presenteres det her styrets generelle arbeidsoppgaver gjennom året, og deretter oppdatering på spesielt utvalgte saker det har vært jobbet med siden forrige årsmøte

### Styrets arbeidsoppgaver (ikke uttømmende)

#### Økonomi:

- Utarbeide budsjett
- Oppfølging av kostnader i sameiet gjennom året
- Gjennomgå og godkjenne fakturaer til sameiet

#### Vedlikehold:

- Kartlegge og planlegge nødvendig vedlikehold av bygningsmassen (eks. maling)
- Ad-hoc vedlikehold og utbedringer av skader på bygningsmassen
- Utarbeide og forvalte vedlikeholdsplan

#### Forvaltning (inngå avtaler, følge opp leverandører på løpende saker gjennom året, reforhandling) av:

- Fjernvarme
- Ventilasjonsanlegg
- Heiser
- Strøm
- Internett/TV
- Dørautomatikk
- Adgangssystem
- Videoovervåking
- Brannalarmanlegg
- Vektertjeneste / bomiljøvakt
- Vaktmester
- Vasketjeneste
- Garasjeport
- Parkeringsheis og parkeringsflåte
- Bygningsforsikring
- Vann og avløp

#### Løpende oppgaver:

- Åpning og lukking av port til bakgård
- Oppdatering av navnelister ved oppgangsdører
- Utlevering av adgangsbrikker
- Nøkkelbestillinger
- Spørsmål fra beboere (informasjon om rutiner, bygningsmasse, leiligheten etc.)
- Dialog med næringsseksjonen
- Håndtere konflikter mellom beboere
- Håndtere brudd på husordensregler og vedtekter
- Utarbeide informasjon til beboere via brev, hjemmeside, vibbo, e-post, sms og oppslagstavle



## Oppdaterte saker

- 21004 **Ombygging av parkeringsflåter**  
(kun relevant for garasjeeksjonen)
- Viser til sak på tidligere årsmøter.
- Det ble i 2023 tilrettelagt infrastruktur for strøm til flåtene, slik at garasjeeiere på flåteanlegget kunne installere elbillader om ønskelig.
- 21008 **Vann på balkong**
- Det er over tid blitt rapportert om vannansamling bak panel ved balkonger i 22 C, D og E. Det er nå gjennomført tiltak i en rekke leiligheter i 22 C, D og E for å hindre vann bak panel nedover i etasjene. Enkelte av leiligheten var det ikke mulig å få tilgang til, så styret oppfordrer beboere som opplever vann fra innsiden av balkongen (mot veggen, ikke ut mot rekkverket) til å ta kontakt med styret for videre undersøkelser.
- I 2023 har Bygg og Malermestertjenesten utbedret flere balkonger, og vil ta balkonger fortløpende når det rapporteres inn fra beboere.
- 21015 **Forbedret belysning i bakgården**
- Det ble på årsmøtet i 2021 vedtatt å forbedre lysforholdene i bakgården (økt belysning). Dette ble tidligere satt på vent da strømprisene skøyt i været, og den økonomiske situasjonen til sameiet ble usikker.
- Styret har i 2023 innhentet tilbud på plassering av 6 nye lys i bakgården for å øke belysningen mot 22 B og over lekeplassen mot 22 C. Kostnadene forbundet med dette ble noe mer enn styret opprinnelig hadde sett for seg, og dette blir derfor lagt frem for årsmøte som en sak, før styret bestiller arbeidet.
- 21017 **Vann inn i leilighet via tak i 22 H**
- Viser til sak i tidligere årsmøter.
- Det ble mot slutten av 2023 funnet flere kilder til vann fra tak i 22 H, som ble utbedret. Mot sommeren vil mer permanente tiltak gjennomføres, og vi forventer at problemene vi har hatt nå er løst. Det er ingen tegn på at tak i sameiet ellers har tilsvarende problemer.
- 22009 **Fritylukt fra Mr. Fish**
- Viser til sak i tidligere årsmøter.
- Det er dessverre fortsatt ikke tilfredsstillende håndtering av lukt fra Mr. Fish. Styret har hatt jevnlig dialog med Ragde Eiendom, og vi forventer utbedring av problemet i forbindelse med fornyelse av leieavtalen til Mr. Fish i 2024.



## Nye saker (kun utvalgte)

- 23021 **Bytte sandkassen i bakgården** Sandkassen i bakgården er såpass skadet at styret har kommet frem til at den må byttes. Vi har derfor i 2023 hatt dialog med vaktmester om en ny sandkasse som er egnet for et sameie som vårt. Vi forventer den å bli montert i løpet av våren 2024.
- 23008 **Vannlekkasje i 22 E M-etg.** Etter ekstremværet Hans i 2023 fikk vi noe vann inn gjennom vegg/tak ved 22 E. Dette dekkes ikke av forsikringsselskapet og styret vil få utbedret dette 2024. Det er ikke snakk om mye mer enn sparkling og maling av taket i M-etg. i utgangspunktet. Det vil deretter bli vurdert om det er tiltak som bør gjøres på utsiden av 22 E.
- 23011 **Bygge om nedkjøring til garasjen** Viser til sak fra tidligere årsrapporter.
- Sameiet har i flere år opplevd å få vann inn i bygget via garasjeinngangen ved styrtregn. Dette skyldes at hellingen på fortauet utenfor går inn mot bygget og ikke ut mot gaten. Det fører igjen til at mye vann finner veien inn mot bygget vårt, og ved styrtregn klarer ikke slukene å ta unna vannet.
- Vi gjort flere tiltak tidligere. Blant annet ble det asfaltert en liten kant i bakkant av risten ved innkjørselen. Håpet var at den ville stoppe vannet tilstrekkelig til at sluket klarte å ta det unna. Det viste seg å ikke fungere godt nok.
- Det er derfor besluttet at innkjørselen/fortauet må bygges om slik det alltid burde vært og slik kravene er. Altså at det er en helling mot gaten. Styret har i 2023 hatt dialog med flere entreprenører før vi mot slutten av 2023 inngikk avtale med BK Anlegg.
- Selve ombyggingen er planlagt gjennomført 22. – 25. april 2024. I ombygingsperioden (hele døgnet) vil det ikke være mulig å kjøre inn eller ut av garasjen. Selve datoen for ombyggingen avhenger av at telen er ute av bakken på dette tidspunktet.
- 23012 **Reforhandle avtale med forretningsfører** Styret har i 2023 gjennomført en anbudsrunde på forretningsfører tjenester. Vi mottok tilbud fra 3 ulike aktører og besluttet etter en helhetlig vurdering å inngå ny avtale med OBOS. Vi lyktes med anbudsprosessen å redusere kostnadene våre knyttet til disse tjenestene.



- 23018 Installere vannfilter (fjernvarme)**
- Det ble i slutten av 2023 installert et vannfilter i radiatoranlegget vårt (MagnaClean Nano filter). Det er i tillegg til en elysator som vi hele tiden har hatt. Det nye filteret skal forbedre kvaliteten på vann som går i radiatorene og redusere problemet med at det tetter seg. Oppsummert er vannkvaliteten i anlegget vårt bra og vi har lite problemer med radiatorene i sameiet.
- Les mer om radiatorer på hjemmesiden vår:  
[www.sameiettorshovtorg.no/radiatorer-varme/](http://www.sameiettorshovtorg.no/radiatorer-varme/)
- 23019 Ny serviceavtale (kun for garasjeiere)**
- P-Plan, som har hatt service på både flåte- og heisanlegget i garasjen vår, gikk i 2023 konkurs. Etter en rekonstruksjonsprosess, ble et nytt selskap etablert, som i stor grad har tatt over forpliktelsene til P-Plan. Det nye selskapet heter Making Place. Etter dialog med selskapet inngikk sameiet i slutten av 2023 en ny serviceavtale med Making Place for 2024. Vi jobber sammen med dem om å håndtere feil og løpende vedlikehold av anlegget.
- Det har i 2023 og 2024 vært en del problemer i heisanlegget som vi jobber med å løse, samtidig som vi har hatt vesentlig mindre problemer med flåteanlegget nå som strømmen er flyttet fra gulv til tak.
- Generelt opplever vi at garasjeiere ikke melder inn vedvarende feil på e-post, noe som gjør arbeidet for styret med å følge opp leverandøren utfordrende. Det er viktig at ting beboere ønsker at styret skal følge opp sendes på e-post eller vibbo.no, og ikke via messenger, facebook, sms og lignende. Grunnen til dette er at meldinger via sistnevnte kanaler er vanskelig å finne tilbake til senere.
- 23020 Fugleskremsel på tak**
- Vi satt opp fugleskremsel på takene våre i 2023 i forsøk på å skremme bort plagsomme fugler. Dette har ikke visst seg å ha effekt og vi kommer ikke til å sette opp disse igjen i 2024. Vi anbefaler beboerne å finne andre tiltak for å hindre fugler på balkongene. Styret har mottatt tips om at gummislanger skal være effektive.
- 24001 Ny port til bakgården**
- I starten på 2024 løsnet eksisterende port fra festene og falt ned. Dette er andre gangen dette har skjedd (dog flere år mellom hendelsene), og det er åpenbart at porten ikke har vært riktig dimensjonert til formålet. Ny port ble i slutten av februar 2024 bestilt og vi forventer den å bli montert i midten/slutten av mai 2024.
- I den forbindelse med at porten erstattes med en ny, sørges det for at ny port er tilrettelagt for fremtidig tilkobling til porttelefon. Dette for å gjøre det enklere å installere dette og oppnå «låst bakgård» dersom



sameiet skulle ønske dette. Styret har forberedt en egen sak til årsmøtet om dette.

- |       |  |  |
|-------|--|--|
| 24002 | <b>Anbud på vaktmestertjenester</b>            | <p>Styret har gjennom 2023 og inn i 2024 opplevd stadig lavere kvalitet på vaktmestertjenestene vi mottar. Styret har hatt løpende dialog med Gårdreform vedr. disse kvalitetsproblemene, uten at det har hatt tilstrekkelig effekt.</p> <p>Styret har derfor i 2024 igangsatt en anbudsprosess for å finne en ny leverandør av vaktmestertjenester for sameiet.</p>   |
| 24003 | <b>Anbud på vasketjenester</b>                 | <p>Styret har gjennom 2023 og inn i 2024 opplevd stadig lavere kvalitet på renholdet i fellesarealene. Dette skjedde i stor grad etter at Gårdreform byttet underleverandør uten styrets kjennskap. Selv etter gjentatte tilbakemeldinger og befaringer fortsatt renholdet å være utilstrekkelig. I slutten av februar byttet Gårdreform igjen underleverandør av renhold. Etter dette har renholdet igjen blitt utført tilfredstillende.</p> <p>På tross av at problemene med renhold i skrivende stund er løst, har styret igangsatt en anbudsprosess for å finne en ny leverandør av renholdstjenester for sameiet. Målet for denne prosessen er å sikre at vi får en avtale direkte med renholdsselskapet og ikke via underleverandører.</p> |
| 24004 | <b>Innbrudd i bodområdet</b>                   | <p>Sameiet opplevde i februar 2024 flere innbrudd i bodområdene i 22 C, D og E etter en lengre periode uten problemer med innbrudd. Styret har fulgt opp dette med politiet og forsikringsselskapet og skadene vil bli utbedret våren 2024.</p>  |
| 24005 | <b>Anbud på heisservice</b>                    | <p>Styret gjennomfører i 2024 anbud på heisservice for å sikre at vi har en god avtale for sameiet. I tillegg vil sameie i løpet av 2024 eller 2025 måtte bytte ut kommunikasjonsmodulene i heisene. Grunnen til dette er at 2G-nettet er varslet lagt ned av Telenor og Telia. Dette nettet brukes av alarmknappen i heisen ved en heisstans.</p>   |
| 24007 | <b>Bytte av brannvarslere i hver leilighet</b> | <p>Styret har kjøpt inn og byttet brannvarslere (røykvarslere) i hver leilighet våren 2024. Brannvarslerne som fulgte med leiligheten, gikk nylig ut på dato. For å sikre at alle leilighetene har fungerende brannvarslere og for å oppnå best mulig pris, besluttet styret å kjøpe inn for sameiet og organisere utdeling.</p>   |



## Fremsidige planer / prosjekter

Dette kapitlet beskriver planer fremover. Denne vil ikke være uttømmende, men gi sameiet et bilde av planene styret har for vedlikehold av bygget fremover, som ikke er dekket i sakoversikten over. Listen omtaler ikke løpende vedlikehold og utskiftning av eksisterende utstyr i sameiet eller de omtalt i vedlikeholdsplanen. Listen er kun for å gi beboere innsikt i styrets planer før det går ut konkret informasjon om de ulike prosjektene.

Merk også at punktene under ikke innebærer endring i felleskostnader eller låneopptak. Sameiet budsjetter for å ha egenkapital til å bruke på nødvendig vedlikehold

- **Maling i oppganger:** Det begynner å bli slitt i enkelte oppganger og vi har derfor igangsatt arbeidet med å finne en leverandør som kan male oppganger og gjøre en vurdering av hvilke oppganger og områder i disse oppgangene som skal males. Enkelte områder er lite slitt og trenger ikke males.
- **Vask av fasaden:** Fasaden (den delen som ikke er treverk) begynner å bli skitten). Vi har et bygg som er utfordrende å vaske, men styret vil ilt året begynne å se på hvilke muligheter som finnes for vask. Antagelig vil det gjennomføres neste år, men det er tidlig å si enda.
- **Vurdere kjøling på ventilasjonsanlegget:** Dette er en mer langsiktig plan. Det er varmt i bygget vårt og antagelig vil det bli varmere i årene fremover. Vi kommer til å se på ulike alternativer når vi kommer til det punktet hvor vi uansett må gjøre større arbeid på ventilasjonsanlegget vårt. Det er mange problemstillinger knyttet til dette, så det er for tidlig å si noe konkret om hvorvidt dette vil skje, eller når.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Avvik fra budsjett

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet, noe som i hovedsak skyldes at styret har budsjettet med inntekter for å dekke utgifter som dekkes av blant annet næringsseksjonen og garasjeiere. I fremtidige budsjetter (først for 2025) vil styret forsøke å unngå å budsjette med disse ettersom disse inntektene ikke kommer med i regnskapet.

Driftsutgiftene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at noen prosjekter er flyttet fra 2023 til 2024. Dette gjelder blant annet ombygging av innkjøring til garasjen. Ellers har også kostnader knyttet til energi/fyring vært lavere enn budsjettet. Det på grunn av både lavere energipriser, og fortsatt strømtøtte.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 949 092.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

### Kommentarer til garasjeeksjonens inntekter og utgifter

Det vises til årsrapporten for 2022 (forrige år) for informasjon om etablering av garasjens regnskap i et underregnskap. For enklere oversikt for eiere, presenteres resultatet for garasjen i tabellen under. Garasjeeksjonen fikk i 2023 et overskudd på 331 003. Dette skyldes i hovedsak redusert vask/vedlikehold i 2023 (for å spare kostnader) og lavere kostnader til Making Place (tidligere P-Plan). Merk at i regnskapet for garasjen inngår inntekter og utgifter til strøm for elbillading, men disse kostnadene legges ikke i budsjettet. Garasjeeksjonen har nå en positiv egenkapital, som styret fremover vil forsøke å øke. På den måten vil garasjeeksjonen kunne håndtere fremtidig vedlikehold på en god måte.

	2020	2021	2022	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Felleskost pr. garasjeplass	273	300	560	370	440
Samlede inntekter	376 740	414 100	841 141	643 003	607 200
Kostnader	515 025	123 934	1 177 167	312 000	550 000
<b>RESULTAT</b>	<b>-138 285</b>	<b>290 166</b>	<b>-336 026</b>	<b>331 003</b>	<b>57 200</b>
<b>AKKUMULERT RESULTAT</b>	<b>-233 776</b>	<b>56 390</b>	<b>-279 636</b>	<b>51 367</b>	<b>108 567</b>



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Merk at budsjettet er bygget opp mot faktiske kostnader, mens regnskapet hensyntar fordelingen mellom boligseksjonene og garasjeeksjonen. Dette gjelder kun de poster hvor garasjeeksjonen skal dekke en andel. Det vil derfor normalt være noe høyere budsjett på de ulike postene enn regnskapet for de samme postene.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold. Dette inkluderer blant annet ombygging av innkjøring til garasjen, ny port til bakgården og installasjon av callinganlegg i den nye porten.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har i større grad stabilisert seg, men på et fremdeles betydelig høyere nivå enn vi har vært vant til de siste 10 årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det betyr at vi forventer å ende opp med noe lavere energikostnader enn hva det er budsjettet for, men sameiet vil være forberedt dersom prisene skulle øke.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Torshov Torg (3 %).

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på reforhandlet avtale for TV/ bredbånd og er derfor kun justert med normal prisvekst.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TORSHOV TORG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TORSHOV TORG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## 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 sameiets 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 avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W7TW8-WXD2P-ZEY1L-1DV5Z-ZLUHX-J5XGW



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-15 14:29:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W7TW8-WXD2JP-ZEY1L-1DV5Z-ZLUHX-15XGW

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

26 av 44

Sameiet Torshov Torg - Årsrapport 2023.pdf



**SAMEIET TORSHOV TORG**  
**ORG.NR. 999 298 311, KUNDENR. 7243**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 942 450	8 394 312	9 621 000	9 542 332
Garasjer	10	510 600	772 800	0	0
Ladeinntekter EL-bil		132 403	68 341	45 000	150 000
Andre inntekter	3	5 580	433 488	350 000	400 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 591 033</b>	<b>9 668 941</b>	<b>10 016 000</b>	<b>10 092 332</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-47 587	-46 318	-55 000	-60 000
Styrehonorar	5	-337 500	-328 500	-375 000	-390 000
Revisjonshonorar	6	-22 263	-20 165	-23 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-307 524	-295 654	-325 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-2 159	-3 107	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-873 230	-2 417 011	-1 840 000	-1 880 000
Forsikringer		-247 047	-442 127	-400 000	-497 000
Kommunale avgifter	9	-1 528 208	-1 272 470	-1 440 300	-1 657 300
Garasjer	10	-312 031	-1 177 166	0	-100 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	-45 000	-140 000
Energi/fyring	11	-2 105 023	-3 013 394	-3 230 000	-2 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-963 775	-1 053 640	-1 175 000	-977 226
Andre driftskostnader	12	-942 525	-1 009 840	-905 500	-1 034 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 688 871</b>	<b>-11 079 392</b>	<b>-9 818 800</b>	<b>-9 586 026</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 902 162</b>	<b>-1 410 451</b>	<b>197 200</b>	<b>506 306</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	69 469	19 420	0	40 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>69 469</b>	<b>19 420</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 971 631</b>	<b>-1 391 031</b>	<b>197 200</b>	<b>546 306</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 971 631	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 391 031		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		465	9 067
Kundefordringer		193 890	0
Forskuddsbetalte kostnader		268 985	300 487
Andre kortsiktige fordringer	14	309 600	62 880
Driftskonto OBOS-banken		840 175	754 770
Sparekonto OBOS-banken		3 403 679	1 845 404
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 016 794</b>	<b>2 972 608</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 016 794</b>	<b>2 972 608</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 949 092	1 977 461
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 949 092</b>	<b>1 977 461</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 574	88 869
Leverandørgjeld		955 128	906 279
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 067 702</b>	<b>995 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 016 794</b>	<b>2 972 608</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2024

Styret i Sameiet Torshov Torg

(signert digitalt)  
Cato Haukeland

(signert digitalt)  
Vegard Myrseth Østrem

(signert digitalt)  
Jette Ås Harbo

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	7 957 992
TV/bredbånd	984 828
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 942 820</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-370
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 942 450</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	5 580
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 580</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-47 587
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-47 587</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 337 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 263.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 159
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 159</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-223 690
Drift/vedlikehold VVS	-172 289
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 011
Drift/vedlikehold heisanlegg	-186 116
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 888
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 076
Kostnader dugnader	-27 162
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-873 230</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-684 677
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-843 404
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 528 208</b>

**NOTE: 10****GARASJER**

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	510 600
Ladeinntekter EL-bil	132 403
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>643 003</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold	-85 380
Styrehonorar	-37 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 205
Drift/vedlikehold vvs	-4 418
Drift/vedlikehold ventilasjon	-6 109
Andel strøm	-15 888
Arbeidsgiveravgift	-5 288
Lyspærer og sikringer	-3 759
Forretningsførerhonorar	-16 186
Revisjon	-1 172
Ladeinfrastruktur	-10 065
Strøm EL-bil	-81 203
Forsikring	-13 003
Drift/vedlikehold bygning	-24 855
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-312 031</b>

**SUM GARASJER****330 972****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-301 876
Fjernvarme	-1 803 147
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 105 023</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 953
Lyspærer og sikringer	-71 420
Vaktmestertjenester	-456 420
Vakthold	-52 441
Renhold ved firmaer	-334 202
Snørydding	-3 000
Andre fremmede tjenester	-5 338
Trykksaker	-607



Andre kontorkostnader	-1 218
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-6 139
Velferdskostnader	-9 625
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-942 525</b>

**NOTE: 13****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 392
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 275
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 361
Andre renteinntekter	1 441
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>69 469</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utvidelse av ladeinfrastruktur, viderefakturert i 2024	309 600
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>309 600</b>



## ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

### Generell informasjon og bestillingsskjemaer

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

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

### Renhold

Sameiet har avtale med Gårdreform AS om renhold av fellesarealene.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 2730329. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



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

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

## **Energimerking**

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

## **TV og internett**

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





Sak årsmøte 2024

01.02.2024

## Økt belysning i bakgård - løsningsforslag

### 1 Områder for økt belysning

Bildet under viser styrets vurdering av hvor økt belysning bør plasseres etter dialog med elektriker og lysleverandøren SG.

De blå strekene illustrerer der hvor pullert er tenkt plassert og de gule ringene rundt illustrerer antatt område som blir lyst opp av dem.

Pullerter langs B-oppgangen er planlagt blendet mot bygget, slik at lysretningen kun går ut mot gangfeltet

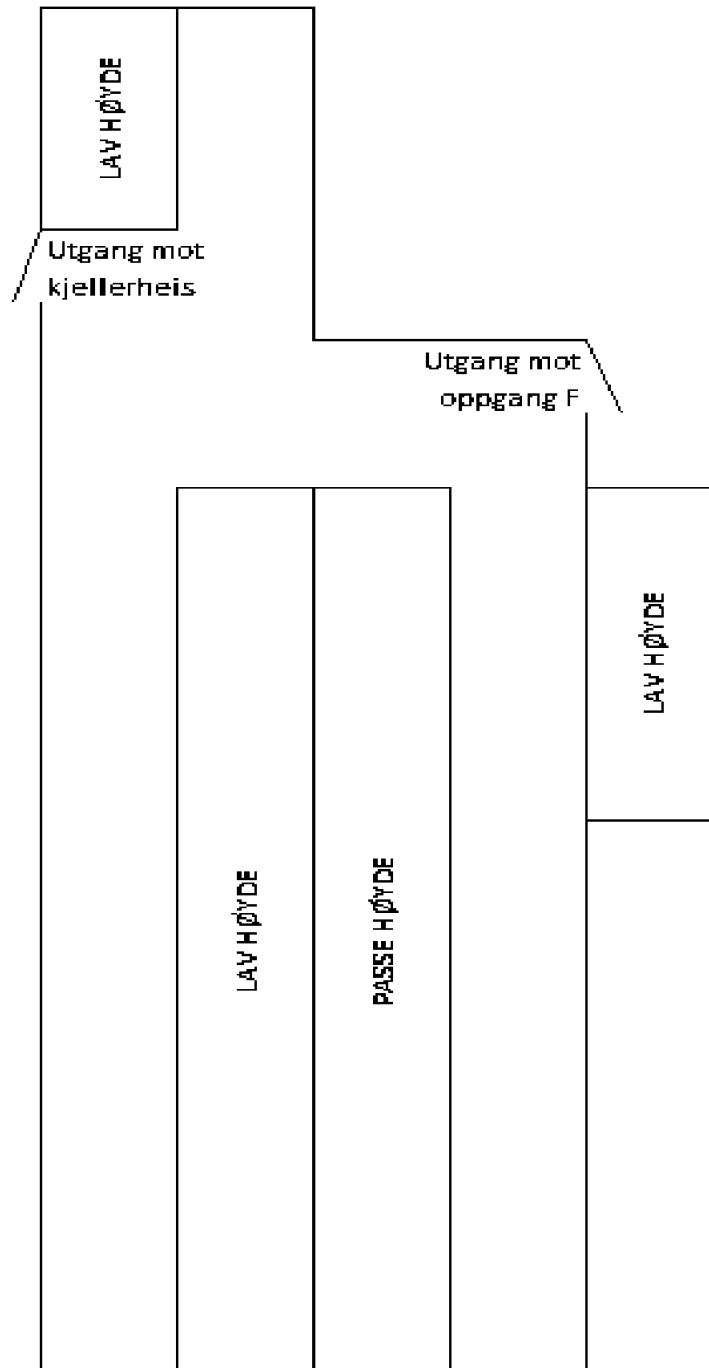


2 Produkt planlagt benyttet





Vedlegg 3 til sak 16. Rydding i sykkelkjelleren







## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.04.24

Selskapsnummer: 7243 Selskapsnavn: Sameiet Torshov Torg

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Cato Haukeland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Vegard Myrseth Østrem og Jette Ås Harbo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 390.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Sykkelverksted**

Sameiet kjøper inn og setter opp et sykkelverksted tilsvarende den lenket til i saksbeskrivelsen.

- For  
 Mot

**Sak 7 Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti**

a)

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

- For fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti  
 Mot fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Flytte askebegerne til andre plasser i gårdsrommet som ikke er så tett innpå leilighetene.  
 Fjerne askebegerne fra fellesarealene

**Sak 8 Videoovervåkning i inngangsparti & postrom**

Installere kamera som dekker yrterdør og postrommet i alle oppganger samt tilhørende merking.

- For  
 Mot

**Sak 9 Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården**

Det installeres callinganlegg på den nye porten til bakgården, og porten låses, slik at adgang kun kan gjøres med adgangsbrikke og via callinganlegget.

- For  
 Mot

**Sak 10 Gelender langs bakken fra gårdsrommet**

Sette opp et gelender langs bakken fra gårdsrommet.

- For  
 Mot



**Sak 11 Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Søppelkassen for bevegelseshemmede skiftes ut.
- Styret undersøker behovet for denne i sameiet, og samtidig vurderer om det er noen forskrift eller krav til å ha en slik i sameiet. Basert på styrets vurdering vil HC-søppelkassen utbedres etter beste evne hvor den enten byttes til en mer egnet løsning, fjernes helt, eller rengjøres (gjøres mer presentabel).

**Sak 12 Etablere område for smøring/gliding av ski**

Etablere område og legge til rette for bruk

- For
- Mot

**Sak 13 Belysning i bakgården**

Det gjennomføres tiltak for økt belysning slik beskrevet i vedlegget til saken.

- For
- Mot

**Sak 14 Søppelkasser i bakgården!**

Det er to søppelkasser som etter min mening er så små at disse fylles opp ganske raskt, det skal ikke mer en 2 bleier eller et par pizzaesker så er de fylt opp. Resultatet at det flyter søppel rundt kassene! Mitt forslag er større eller fjernes helt! Kassene blir ofte brukt til fordel for hoved-kassene nede i bakken mot Myhren!

- For
- Mot

**Sak 15 Mulighet for å låse opp dører manuelt**

Utbedre hvorvidt det går an å bruke nøkkel for å manuelt åpne ytterdørene (som et supplement til brikken), slik at man kan tilpasse seg situasjonen. Gjerne også på den nye porten.

- For
- Mot



**Sak 16 Rydding i sykkelkjelleren**

1) Alle må merke sykkel sin med navn og leilighetsnummer (det må gis god frist og informasjon). Sykler uten merking vil bli fjernet. Ikke behov for fast merking, kun ved opprydding.

2) Se om det er mulig å heve høyden under de øvrige sykkelstativene.

For

Mot

**Sak 17 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Cato Haukeland

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Jean-Yves Gallardo



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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