



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 24.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 006 402	8 953 382
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 006 402</b>	<b>8 953 382</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		410 760	390 855
Annen driftskostnad		8 654 584	8 042 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 065 344</b>	<b>8 433 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-58 942</b>	<b>519 532</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 046	10 911
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 046</b>	<b>10 911</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 046</b>	<b>10 911</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-52 896</b>	<b>530 443</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-52 896</b>	<b>530 443</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-52 896</b>	<b>530 443</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-52 896</b>	<b>530 443</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-52 896	530 443
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-52 896</b>	<b>530 443</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Andre fordringer		261 502	444 760
Sum fordringer		261 502	444 760
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 159 683	3 538 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 159 683	3 538 892
Sum omløpsmidler		4 421 185	3 983 652
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 421 185</b>	<b>3 983 652</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		3 368 491	3 421 388
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 368 491</b>	<b>3 421 388</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 368 491</b>	<b>3 421 388</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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		964 435	306 478
Annen kortsiktig gjeld		88 259	255 786
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 052 694</b>	<b>562 264</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 052 694</b>	<b>562 264</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 421 185</b>	<b>3 983 652</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266248

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 24.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 999 298 311  
SAMEIET TORSHOV TORG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 006 402	8 953 382
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 006 402</b>	<b>8 953 382</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		410 760	390 855
Annen driftskostnad		8 654 584	8 042 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 065 344</b>	<b>8 433 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-58 942</b>	<b>519 532</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 046	10 911
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 046</b>	<b>10 911</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 046</b>	<b>10 911</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-52 896</b>	<b>530 443</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-52 896</b>	<b>530 443</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-52 896</b>	<b>530 443</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-52 896</b>	<b>530 443</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-52 896	530 443
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-52 896</b>	<b>530 443</b>



Organisasjonsnr: 999 298 311  
SAMEIET TORSHOV TORG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Andre fordringer		261 502	444 760
Sum fordringer		261 502	444 760
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 159 683	3 538 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 159 683	3 538 892
Sum omløpsmidler		4 421 185	3 983 652
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 421 185</b>	<b>3 983 652</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		3 368 491	3 421 388
Sum opptjent egenkapital		3 368 491	3 421 388



Sum egenkapital	3 368 491	3 421 388
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	964 435	306 478
Annen kortsiktig gjeld	88 259	255 786
Sum kortsiktig gjeld	1 052 694	562 264
Sum gjeld	1 052 694	562 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 421 185	3 983 652



Organisasjonsnr: 999 298 311  
SAMEIET TORSHOV TORG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Sameiet Torshov Torg

Digitalt årsmøte avholdes 21. mars - 24. mars 2022

Selskapsnummer: 7243





## 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 21. mars kl. 19:00 og lukker 24. mars kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7243>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 21. mars kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 21. mars kl. 19:00, via Microsoft Teams. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://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.

### Påloggingsdetaljer for frivillig digitalt videomøte

Via PC, smarttelefon eller nettbrett: <https://tinyurl.com/yb5dwpu6>

Vanlig telefon (vil ikke kunne se video eller delt innhold): +47 21 40 20 37. Tast kode 473 060 918 etterfulgt av # (firkanttast)

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Røyking på balkong



6. Røykfrie fellesområder
7. Midler til bed og beplantning
8. Opprydding i vedtektene
9. Tydeliggjøring av seksjonseiers plikter ved vedlikehold
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Sameiet Torshov Torg**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

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

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

I følge vedtektene skal den signeres av møteleder og en seksjonseier. Det er derfor foreslått styreleder og en seksjonseier

### Forslag til vedtak

Cato Haukeland og Jette Ås Harbo er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke underskuddet

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 365 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 365 000

Sak 5

## Røyking på balkong

**Forslag fremmet av:** Hilde Hellenes

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

En viktig faktor for kvalitet på søvn, er frisk luft. Det betyr et åpent soveromsvindu. Det er ubehagelig å våkne ilet natten eller tidlig morgen pga røyking på balkong, og det ødelegger søvn til naboer

### Styrets innstilling

Styret har fått tilbakemelding fra vår forretningsfører OBOS vedr. de to sakene om omhandler røykeforbud. Tilbakemeldingen er at de to sakene, vanskelig kan innføres rent juridisk. Styret har stor forståelse for tiltakene og ønskene om å redusere røyk.

En godkjenning av vedtaket må i så fall undersøkes juridisk. Styret vil be om en slik vurdering fra juridisk avdeling hos forretningsfører om vedtaket godkjennes.

### Forslag til vedtak

Det inntas ny setning i husordensregel nr. 1. "Det er ikke tillatt å røyke på balkong eller tilsvarende uteområde tilknyttet leilighet mellom kl. 23:00 og 07:00 på virkedager, og fra kl. 23:00 til 09:00 ellers."



Sak 6

## Røykfrie fellesområder

**Forslag fremmet av:** Helge Øvervold

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

Ønsker at fellesområder ute blir røykfrie, og at dette skiltes. Det står et askebeget utenfor oppgang H, hvor det til tider brenner, slik at røyken siver inn i oppgangen. I tillegg ligger det mye sneiper på bakken ved siden av askebeget.

### Styrets innstilling

Styret har fått tilbakemelding fra vår forretningsfører OBOS vedr. de to sakene om omhandler røykeforbud. Tilbakemeldingen er at de to sakene, vanskelig kan innføres rent juridisk. Styret har stor forståelse for tiltakene og ønskene om å redusere røyk.

En godkjenning av vedtaket må i så fall undersøkes juridisk. Styret vil be om en slik vurdering fra juridisk avdeling hos forretningsfører om vedtaket godkjennes.

### Forslag til vedtak

Følgende tekst i husordensreglene endres fra "Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs" til "Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder. Dette gjelder både innendørs og utendørs." Det settes opp røyking forbudt skilt i bakgården og askebegre ved inngangsdørene fjernes.

Sak 7

## Midler til bed og beplantning

**Forslag fremmet av:** Lotte Skou Holmboe

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

Plantegruppa ønsker at vi leier inn proffe til å legge ny jord og duk i bedene rundt sykkelparkeringen, slik at det blir enklere og mer overkommelig å vedlikeholde disse bedene. Det hadde også vært fint med nye planter til de bedene.

### Styrets innstilling

Sameiet har benyttet gartnertjenester i fjor og året før til enkelte arbeider og har ingen motforestillinger til å benytte gartnere for dette. Det kan antas et kostnadsnivå på 10 000 - 15 000 for å gjennomføre dette.

### Forslag til vedtak

Bevilgning av midler til anleggsgartner som ordner ny jord og membran i bedene rundt sykkelparkeringen.

Sak 8

## Opprydding i vedtektene

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

Sameiets vedtekter inneholder noe foreldet informasjon som ikke lengre er relevant, samt noen feil i forhold til henvisninger og nummerering. Det foreslås derfor å korrigere for disse og rydde opp i tekst som ikke er korrekt.

Endringene får ingen praktisk betydning for beboerne.

### Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres med følgende: - Henvisningstekst korrigeres slik at den blir riktig. - Avsnitt 5.1.7 om vedlikeholdsansvar for ikke ferdigstilte leiligheter fjernes (alle er jo ferdigstilt). - Ordet "Sameiemøtet" endres til "Årsmøtet" slik loven nå omtaler det. - Avsnitt under 11.5 som omtaler ikke ferdigstilte leiligheter fjernes.

### Vedlegg

2. 7243 Sameiet Torshov Torg Vedtekter - Oppdatert mars 2022.pdf

Sak 9

## Tydeliggjøring av seksjonseiers plikter ved vedlikehold

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

Ettersom bygningsmassen nå beveger seg mot 10 år, begynner det så smått å dukke opp utfordringer med felles infrastruktur som avløp, ventilasjon og lignende. I den anledning må servicepersonell inn i leiligheter for å gjøre kartlegging, vedlikehold, utbedring av feil etc.

For en effektiv og god forvaltning av vår felles bygningsmasse ønsket styret at denne plikten om å gjøre leiligheten tilgjengelig for vedlikehold kommer tydeligere frem i vedtektene. I det fleste tilfeller er dette helt uproblematisk, men i noen få enkelttilfeller har det vært tidkrevende å få tilgang til leiligheter.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vedtaket godkjennes.

### Forslag til vedtak

Følgende tekst legges til i slutten av pkt. 3.1 i vedtektene: "Sameier plikter å gjøre sin leilighet tilgjengelig uten unødig opphold for styret eller representanter fra styret i forbindelse med kontroll og vedlikehold av felles infrastruktur som vann, avløp, ventilasjon, fjernvarme, el-anlegg, bygningsmasse og lignende."



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Det i år styreleder og et styremedlem på valg. Henning har flyttet ut av sameiet og stiller derfor ikke til gjenvalg. Det er av den grunn ønskelig å erstatte Henning. Det er naturligvis også anledning til å melde kandidater til styreleder.

I skrivende stund er det ikke kommet kandidater til styremedlem.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cato Haukeland  
Cato har vært styreleder de siste 2 årene og styremedlem de 2 årene før det. Cato har erfaring fra alle ansvarsområder til styret og er motivert for å bidra i sameiet de 2 neste årene også.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cato Haukeland	Sandakerveien 22 G	2020-2022
Styremedlem	Vegard Myrseth Østrem	Sandakerveien 22 D	2021-2023
Styremedlem	Jette Ås Harbo	Sandakerveien 22 B	2021-2023
Styremedlem	Henning Meland Johannessen	Sandakerveien 22 C	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sameiet Torshov Torg

Sameiet består av 217 seksjoner.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

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
- Kontroll av løpende regnskap
- 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

#### 19017 Vannproblemer i garasjen

Viser til sak fra tidligere årsrapporter.

Da tidligere tiltak ikke har hatt tilstrekkelig effekt ved styrtregn, har styret hatt befaring og dialog med næringsseksjonen for å komme frem til en løsning i fellesskap. Det er etablert dialog med entreprenør næringsseksjonen har et godt forhold til, hvor det nå påventes



løsningsforslag fra dem. Styret vil behandle saken videre når løsningsforslag og kostnadsoverslag er klart.

---

21003     **Radiatorer (varme)**     Etter to sesonger med mindre henvendelser knyttet til varme i radiatorer, virker de fleste større utfordringene knyttet til «tette» rør å være løst.

Styret har i 2021 fått gjort målinger på vannkvaliteten i anlegget for å få en vurdering av fagkyndige på om tiltak bør gjennomføres. Resultatet av målingen er at vannet er tilfredsstillende og sameiet er ikke anbefalt å gjøre tiltak enda. Styret antar at vi om 1 til 2 år, vil måtte rense vannet i fjernvarmeanlegget for partikler som magnetitt (årsak til at rør går «tette» og enkelte opplever kald radiator).

Alle problemene også denne sesongen har skyldtes lokale forhold i den enkelte leilighet. Mest vanlig er ansamling av magnetitt som tetter rørene. Dette oppstår typisk når radiatorer har vært av over en lengre periode. Skulle du ha problemer med din radiator, sjekk informasjon på hjemmesiden vår:

[www.sameiettorshovtorg.no/radiatorer-varme/](http://www.sameiettorshovtorg.no/radiatorer-varme/)

---

21004     **Grøntarealer**     Styret planlegger i år også å få bistand fra gartner til gjødsling og nødvendig vedlikehold av grøntarealene som ikke naturlig håndteres på dugnaden.

Det ble etter forrige årsmøte etablert en plantegruppe som har hatt som oppgave å forsøke å forbedre bedene utenfor C-, D- og E-oppgangene. Styret vil bistå med nødvendige anskaffelser i dette arbeidet og vi håper dette gir et penere uteområde.

Det er ellers blitt beplantet ved skyggesiden mellom B og C oppgangen. Det vil bli vurdert i vår å legge stein eller tilsvarende i bakgården bak de nye buskene.

---

21006     **Lukt og støy fra Starmo**     Dette er en sak som har tatt mye tid for styret i 2021. Vi viser til tidligere årsrapporter for mer bakgrunnsinformasjon. Saken ble avsluttet i november ved at Starmo flyttet ut av lokalene. Vi har fått forsikringer fra næringsseksjonen om at leieavtalene for fremtidige leietakere vil være tydeligere enn de som har vært til nå.

---

21007     **Brannvern**     Siden forrige årsrapport kan det meldes om at brannalarmanlegget nå er installert i 22 B og den er koblet opp mot døgnbemannet alarmsentral (Securitas). Vi arbeider fremdeles med å få til oppkobling av de øvrige oppgangene. Dette har tatt litt lengre tid enn forventet grunnet en annen



alarmtjeneste i næringsseksjonen som det har tatt tid å avklare. Det forventes at oppkobling til alarmsentral blir gjort 1. mars 2022.

---

21013 **Byggforsikring** Styret vil om kort tid inngå ny avtale om byggforsikring. Den nye avtalen har utvidede vilkår i forhold til dagens avtale, og en lavere premie. Det har tatt lang tid å få innhentet tilbud fra relevante aktører og avklare ulike problemstillinger. Dette arbeidet er nå i slutfasen og styret har besluttet å takke ja til et tilbud fra Protector. Andre som er blitt vurdert er Fremtind, Gjensidige og IF.

#### Nye saker (kun utvalgte)

21004 **Ombygging av parkeringsflåter**  
(kun relevant for garasjeseksjonen) Det har over lengre tid vært utfordringer knyttet til flåteanlegget. Dette har spesielt handlet om stans i anlegget, forårsaket av vann og skitt i anlegget. Flåteanlegget er bygget slik at strøm føres i gulvskinnene, som igjen sørger for bevegelsene av flåtene. Dette er spesielt utsatt med vårt klima med mye vann, snø, slaps som fraktes med bilene inn i garasjen og blir liggende på gulvet. Dette fører til at strømmen brytes og flåtene blir stående stille.

I løpet av 2021 ble det gjennomført et ekstraordinært eierseksjonsmøte hvor det ble vedtatt å utbedre flåteanlegget. Dette arbeidet vil også muliggjør montering av elbillader på flåtene. Det er dessverre store forsinkelser hos produsenten i Tyskland som har forsinket arbeidet.

---

21006 **Sykkelvask** Det er anlagt sykkelvask utenfor garasjen, mellom vårt sameie og Myrenskvartalet. Se egen informasjon på Facebook og hjemmesiden. I løpet av våren vil styret sørge for at vannslangen tilpasses og låsesylindre monteres på døren ut til sykkelvasken.

---

21007 **Wifi**  
(kun garasjen) Det ble etter vedtak i årsmøtet montert Wifi i garasjeanlegget. Det gjør at alle beboere og garasjeeiere har mulighet til å bruke telefonen i garasjen/deler av bodområder.

---

21008 **Vann på balkong** Det er over tid blitt rapportert om vannansamling bak panel ved balkonger i 22 C. Styret har hyret Bygg- og malermestertjenesten til å kartlegge problemet og komme med utbedringstiltak. I kartleggingsfasen er det nå startet med noen leiligheter i 22 C og 22 D. Når årsaken er identifisert og løsning etablert, vil det mest sannsynlig bli gjennomført tiltak i alle oppgangene i bygg C (Oppgang C, D og E).



- 
- |       |  |  |
|-------|--|--|
| 21013 | <b>Røyklukt i ventilasjonsanlegg</b>   | <p>Flere har i 2021/2022 rapportert om tidvis røyklukt via ventilasjonskanalene. Dette har blitt rapportert i flere oppganger og har ulike årsaker. Styret følger opp de enkelte rapportene sammen med ventilasjonsfirmaet, men det er krevende å kartlegge årsaken til alle.</p> <p>Enkelte hendelser skyldes simpelthen røyk i luften utenfor sameiet vårt (vedfyring og annen brensel i omkringliggende bygg) hvor vindretning tidvis har ført dette via luftinntakene våre på taket og dermed inn i de enkelte leiligheter.</p> <p>Andre ganger har dette skyldtes feil trykk i ventilasjonsanlegget som kan ha ført røyklukt fra én leilighet til en annen. Dette har blitt utbedret av ventilasjonsselskapet. Dette oppstår som resultat av at beboer har installert ventilator (over komfyr) med motor.</p> <p>Det har også blitt rapportert om vond lukt i leilighet (spesielt bad) fra ventilasjonsanlegget, men som har vist seg å komme fra tørr eller utett vannlås i dusj/vask. Styret minner derfor om årshjulet som er å finne på hjemmesiden som beskriver vanlig vedlikehold som hver seksjonseier må utføre.</p> |
| <hr/> |  |  |
| 21014 | <b>Varmepumpe (kjøling)</b>            | <p>Styret har mottatt forespørsler fra beboere om å montere varmpumpe på balkong. Dette er leiligheter som er spesielt utsatt for varme på sommeren. Styret har startet et arbeid med å vurdere dette og fastsette retningslinjer. Det vurderes også å innhente tilbud for montering av kjøling på felles ventilasjonsanlegg, og styret vil komme tilbake til årsmøtet med evt. beslutning dersom kostnadene knyttet til dette er innen rimelighetens grenser.</p> <p>Styret minner om at det ikke er tillatt å montere varmpumpe uten godkjenning fra styret.</p>   |
| <hr/> |  |  |
| 21015 | <b>Forbedret belysning i bakgården</b> | <p>Det ble på årsmøtet i 2021 vedtatt å forbedre lysforholdene i bakgården (økt belysning). Styret har startet dette arbeidet og gjort befaring. Arbeidet ble på senhøsten 2021 midlertidig stanset på grunn av høye strøm- og fjernvarmekostnader. Styret ønsker å avvente til vi har oversikt over den økonomiske konsekvensen av økte strøm- og fjernvarmekostnader, før vi påfører sameiet kostnader knyttet til belysning. Det antas at arbeidet kan tas opp igjen tidlig vår 2022. Vi kommer tilbake med løsningsforslag når dette foreligger.</p>   |
| <hr/> |  |  |
| 21016 | <b>Benker i bakgården</b>              | <p>Det ble på årsmøtet i 2021 vedtatt å montere benker i bakgården. Styret kartla mulighetene og fant en leverandør som leverte resirkulerte benker i</p>  |



plast som antas å ha lang levetid og lite vedlikeholdsbehov. Disse ble montert og satt ut høsten 2021.

---

21017 **Vann inn i leilighet via tak i 22 H** Styret har over nesten 2 år arbeidet med å kartlegge årsaken til vanninntrengning via tak i en leilighet i 22 H. Flere taktekkere, entreprenører og takstmenn har vært involvert, hvor taket i flere omganger ble utbedret, nedløpsrør ble filmet, kartlagt og utbedret. Til sist har entreprenør funnet mulige kondensproblemer som er utbedret ved innsetting av ventil i veggen. Det antas at dette har hatt positiv effekt. Tiltakene har medført nødvendige kostnader for sameiet. Dette har ikke vært dekket av byggforsikringen.

---

21018 **H-nummer av leilighetene** Styret har i flere år vært kjent med feil knyttet til H-nummer for mange av våre leiligheter. Disse problemene ble oppdaget da vi gikk fra Telenor til Get/Telia på TV/Bredbåndstjenester. Styret var den gangen i dialog med Oslo kommune for å rette opp i disse feilene. Tilbakemeldingen fra kommunen var at de ikke ønsket å bruke tid på dette og mente vi burde «leve med det slik det var».

Siden den gang har organisering av H-numre endret seg. Hver beboer kan nå melde endring av H-nummer, og H-nummer merking sendes ikke lenger fra Statens kartverk. Dette åpnet opp for at feilene enklere kunne utbedres.

Styret har i 2022 kartlagt de enkelte leilighetene, bestilt inn klistremerker og markert samtlige leilighetsdører. Hver seksjonseier skal ha mottatt brev datert 17.01.2022 med informasjon om hva den enkelte beboer må foreta seg. Kontakt styret dersom det er spørsmål knyttet til dette.

---

21019 **Kartlegge ugyldig ventilator på kjøkken** Saken relaterer seg til utfordringene med røyklukt, men også generelle utfordringer med ventilasjonsanlegget.

Styret har i 2021 og i 2022 kartlagt leiligheter med tanke på mulig bruk av ventilator med motor (ikke spjeld). Dette er ikke tillatt i sameiet, da det påvirker ventilasjonsanlegget og dermed alle beboerne som er tilknyttet samme ventilasjonsanlegg.

Kartleggingen har vært gjennomført på to måter. Norsk brannvern har kartlagt ventilatorer i forbindelse med deres befaring av brannsikkerheten i hver leilighet. Ettersom Norsk brannvern ikke har vært i alle leilighetene, vil ikke dette være en komplett kartlegging.

Styret har sendt egen e-post til alle beboere i 22 C med beskjed om å dokumentere hvilke ventilator som er installert. Dette har vært en omfattende jobb, men svært mange purringer på enkelte beboere får å få svar på dette. Styret oppfordrer derfor beboere til å følge med på informasjon fra styret og forsøke å være snar med tilbakemeldingene, slik



at styrets jobb med denne typen saker blir mindre. Styret vil fortsette kartleggingsarbeidet til øvrige oppganger og vil prioritere dem med flest utfordringer knyttet til ventilasjonsanlegget.

---

21020 **Undersøke  
varmtvanns-  
problematikk**

Enkelte beboere i 22 C har opplevd problemer med at varmtvannet «forsvinner» eller at det tar lang tid før vannet i springen blir varmt. Styret har gjennom Bravida undersøkt sirkulasjonspumpene i kjelleren og disse fungerer som normalt. Dermed skyldes problemene høyst sannsynlig en defekt kran i én eller flere leiligheter i 22 C (potensielt også andre oppganger). Dette skyldes normalt kraner av lavere kvalitet (IKEA, Biltema og andre). Dessverre er det en meget vanskelig oppgave å finne «synderen». Den som bruker den aktuelle kranen, vil normalt ikke merke noe feil. Derimot vil det merkes på andre kraner i og utenfor den aktuelle leiligheten. Styret jobber med et spørreskjema som skal sendes ut, hvor det beskrives hvordan beboer kan teste kran for symptomer på feil.

Styret oppfordrer innstendig til å besvare den undersøkelsen omgående når den mottas.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 006 402.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 065 344.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak betydelig økte kostnader til strøm og fjernvarme på slutten av 2021. På grunn av en generell solid økonomi (hvor egenkapital har blitt bygget opp de siste årene) i sameiet og et budsjett som har tatt høyde for noe uforutsette utgifter har ikke disse kostnadene medført behov for økning av felleskostnadene på flytten av 2021 eller starten på 2022.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 52 896 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 368 491.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 215 000 til større vedlikehold som omfatter maling av fasaden (andre halvdel av jobben som ble startet i 2020).

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021. Styret vil monitorere energikostnadene løpende i 2022 og gjøre nødvendige grep dersom det vurderes som nødvendig.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Torshov Torg. Viser til sak om ny forsikring.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på en økning av innkreving for garasje fra kr 300 til kr 560 per mnd. fra 01.01.2022. Dette skyldes ombygging av flåteanlegget slik beskrevet i kap. Styrets arbeid.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Torshov Torg

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Torshov Torg.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E0DEV-570S2-HQAEW-DGALP-AXAOZ-XZTXY



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-23 20:47:36 UTC



Penneo Dokumentnr: E0DEV-570S2-HQAEW-DGALP-AXAOZ-XZTXY

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).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsrapport.pdf



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 808 312	8 623 350	8 808 000	9 167 000
Ladepunkt		21 896	8 126	10 000	35 000
Andre inntekter	3	176 194	321 906	250 000	220 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 006 402</b>	<b>8 953 382</b>	<b>9 068 000</b>	<b>9 422 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-50 760	-35 855	-50 760	-51 465
Styrehonorar	5	-360 000	-355 000	-360 000	-365 000
Revisjonshonorar	6	-20 634	-17 050	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-303 610	-296 368	-300 000	-313 000
Konsulenthonorar	7	-15 862	-8 538	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 457 530	-3 224 792	-1 895 000	-3 215 000
Forsikringer ink 1/2 2020		-623 166	-192 213	-395 000	-440 000
Kommunale avgifter	9	-1 352 455	-1 227 004	-1 343 300	-1 317 300
Energi/fyring	10	-2 979 572	-1 296 699	-2 090 000	-2 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-981 499	-965 105	-980 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-920 256	-815 228	-877 500	-888 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 065 344</b>	<b>-8 433 850</b>	<b>-8 321 560</b>	<b>-9 920 265</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-58 942</b>	<b>519 532</b>	<b>746 440</b>	<b>-498 265</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 046	10 911	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 046</b>	<b>10 911</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-52 896</b>	<b>530 443</b>	<b>746 440</b>	<b>-498 265</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	530 443		
Fra opptjent egenkapital		-52 896	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 468	3 745
Forskuddsbetalte kostnader		254 034	441 015
Driftskonto OBOS-banken		1 566 174	950 992
Sparekonto OBOS-banken		2 593 509	2 587 900
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 421 185</b>	<b>3 983 652</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 421 185</b>	<b>3 983 652</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 368 491	3 421 388
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 368 491</b>	<b>3 421 388</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 259	84 329
Leverandørgjeld		964 435	306 478
Annen kortsiktig gjeld	13	0	171 457
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 052 694</b>	<b>562 264</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	14	<b>4 421 185</b>	<b>3 983 652</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	

Oslo, 22.02.2022

Styret i Sameiet Torshov Torg

Cato Haukeland/s/

Vegard Myrseth Østrem/s/

Jette Ås Harbo/s/

Henning Meland Johannessen/s/

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 472 400
TV/bredbånd	921 912
Garasje	414 000
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 808 312</b>

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

Fjernvarmekostnad	172 609
Nettinnbetalinger	285
Nøkler	3 300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>176 194</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-50 760
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-50 760</b>

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 2020/2021, og er på kr 360 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 634.

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

Juridisk bistand	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 362
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 862</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-318 310
Drift/vedlikehold VVS	-161 912
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129 627
Drift/vedlikehold heisanlegg	-170 939
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 772
Drift/vedlikehold brannsikring	-277 727
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-260 468
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-123 934



Kostnader dugnader	-11 841
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 457 530</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-613 256
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-738 985
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 352 455</b>

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

Elektrisk energi	-542 426
Fjernvarme	-2 437 146
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 979 572</b>

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

Bortkjøring avfall	-5 406
Lysrør	-99 649
Diverse utstyr	-6 419
Vaktmestertjenester	-400 048
Vakthold	-36 858
Renhold ved firmaer	-325 652
Kopieringsmateriell	-1 885
Andre kontorkostnader	-25 327
Porto	-4 741
Bankgebyr	-6 195
Velferdskostnader	-8 078
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-920 256</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 609
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	437
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 046</b>



**NOTE: 13**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld

0

**NOTE: 14**

**EGENKAPITAL OG GJELD**

Andel av egenkapital tilhørende garasjeseksjonen

56 390



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

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

### Vibbo

Du kan finne informasjon om 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.

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

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

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

### Brannsikringsutstyr

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



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

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

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

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

OBOS Eiendomsforvaltning 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.

## **Kabel-TV**

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





## VEDTEKTER FOR SAMEIET TORSHOV TORG

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

Sist endret på ordinært årsmøte xx.xx.2022.

### 1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

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

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap kalt "Seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (**bilag 1**), med situasjonsplan (vedlegg 1) og plantegninger (vedlegg 2-77).

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

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

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel (i plantegningene markert med seksjonsnummer). Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen til de



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

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

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

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

## 2. RETT TIL BRUK

### 2.1. Boligseksjonen

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

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

#### 2.1.1. Eierskifte

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

#### 2.1.2. Utleie

- i) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår i pkt. 2.1.2 ii). Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.
- ii) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i totalt mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Eier av næringsseksjonen (seksjon 215) har rett til å utvikle og ha næringslokaler på Eiendommen, samt tilhørende lager, herunder bl.a. til bruk som serveringssted, kaffebar,



kiosk, kontorlokaler, butikk, frisør, apotek, postkontor, legesenter, offentlige kontorer eller liknende. Sameierne er innforstått med og har akseptert utviklingen og den fremtidige drift av Næringsseksjonen som fastsatt av utbygger og kan ikke som sameier eller på annen måte motsette seg dette. De enkelte sameierne er også innforstått med, og har akseptert, at den sameiebrøk som fastsettes i forbindelse med den opprinnelige seksjoneringen av Eiendommen kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle justeringer i utbyggers planer for utbygging og utnyttelse av området.

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

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

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

### **2.3. Særlig om bruken mv. av Garasjeseksjonen**

#### **2.3.1. Generelle bestemmelser om seksjonen**

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

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

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

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

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



## 2.3.2. Utleie

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

## 2.3.3. Garasjeplasser for funksjonshemmede

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

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

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

## 2.3.4. Elbil-lading

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

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

## 2.3.5. Disponering

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

## 2.3.6. Felleskostnader for garasjeseksjonen

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



## 2.3.7. Mislighold

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

## 2.3.8. Adkomst, felles innkjøring mv.

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

## 2.3.9. Tinglyst rett til adkomst

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

## 2.4. Fellesarealene

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

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

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

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

### 2.4.2. Eksklusiv bruksrett til uteareal for Boligseksjonene

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



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

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

### **3. VEDLIKEHOLD MV.**

#### **3.1. Seksjonen**

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

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

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

Sameier plikter å gjøre sin leilighet tilgjengelig uten unødig opphold for styret eller representanter fra styret i forbindelse med kontroll og vedlikehold av felles infrastruktur som vann, avløp, ventilasjon, fjernvarme, el-anlegg, bygningsmasse og lignende.

#### **3.2. Fellesareal**

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av de eksklusive vedlikeholdsplikter som er fastsatt i pkt. 3.3 - 3.5 nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal.

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

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

#### **3.3. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene**

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

- i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (bruksenhet) og tilleggsdeler (sportsboder), herunder inngangspartier og dører, ganger og trapperom, rømningsveier samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som illustrert i vedlegg 1-64,
- ii) innvendig rom for sykkeloppstilling som iht. pkt. 2.4.1,



- iii) fasader, utvendige dører, vinduer utvendig og balkonger/terrasser utvendig, samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg i Sameiet, som illustrert i vedlegg 1. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt er avgrenset sideveis og nedover til den del av fasaden, vinduer mv. som tilhører Næringsseksjonen (dvs. på samme plan/etasje som denne). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter heller ikke utvendige tak mv, som er særskilt regulert i pkt. 3.6 nedenfor,
- iv) uteareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til iht. pkt. 2.4.2, og
- v) iv) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Boligseksjonenes behov.

### 3.4. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjonen

Det påhviler Næringsseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

### 3.5. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjonen

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

### 3.6. Felles vedlikeholdsansvar

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

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

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle innvendig og utvendige arealer, konstruksjoner, tekniske anlegg mv. som ikke er omfattet av pkt. 3.3 - 3.5 ovenfor og/eller som etter sin art skal tjene Seksjonenes felles behov. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter bl.a. også felles tekniske rom til trafo (og gang/trapp ned til dette rommet), hovedtavle og fjernvarme.

Det påhviler Næringsseksjonen og Garasjeseksjonen i fellesskap å besørge innvendig vedlikehold av nedkjøring/rampe (som er fellesareal) til garasjearealene i M. etg. og U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 74 og 75), samt kjørevei som avgrenses av Næringsseksjonens del av garasjearealet i U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 75).



### 3.7. Driftsselskap

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

### 3.8. Kameraovervåking

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

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

## 4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

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

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

## 5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

### 5.1. Felleskostnader

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

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

- i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.3 ovenfor, samt fellesareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.4.1 og 2.4.2, herunder bl.a. renhold, rengjøring, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspåslag for felleskostnader,
- ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Boligseksjonene.
- iii) kostnadene til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/Eiendommen, samt evt. styrehonorar, opp til det nivå som til enhver tid ville vært vanlig dersom Sameiet kun hadde bestått av Boligseksjonene (dvs. at merkostnadene til administrasjon mv. som følge av de øvrige Seksjonene i Sameiet, fordeles mellom Seksjonene i henhold til pkt. 5.1.4, 2. ledd under).

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

- i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.4 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspåslag for felleskostnader, og
- ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjonen.



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

- i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.5 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, kosting, spyling, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspålegg for felleskostnader, og
- ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjonen.

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

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

- i) kostnader til forsikring av Eiendommen (byggningsforsikring) og ansvars-/skadeforsikring,
- ii) eiendomsskatt,
- iii) kostnader til levering av energi til Eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv.
- iv) kostnader til vedlikehold og bruk av fellesarealer som nevnt i pkt. 3.6, 1. - 3. ledd over,
- v) felles vaktmester, vakthold mv., og
- vi) andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. som gjelder Eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter Seksjonens størrelse.

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

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

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

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

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

### 5.1.6. Betaling og avregning av felleskostnader

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



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

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

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

#### **5.1.7. Fellesinntekter**

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

### **6. HEFTELSESFORM**

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

### **7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER**

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

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

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

### **8. PÅLEGG OM SALG**

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

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

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



## 9. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 8 ovenfor om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

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

## 10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

### 10.1. Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

### 10.3. Styrets beslutningsmyndighet

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



## 10.4. Mindretallsvern

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

## 11. ÅRSMØTET

### 11.1. Årsmøtet

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

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 11.2. Innkalling til årsmøte

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

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

Innkallingen skjer skriftlig.

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

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

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

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- i) behandle styrets årsberetning,



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

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

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

#### 11.4. Møteledelse. Protokoll

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

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

#### 11.5. Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- i) saker som kun angår Boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Boligseksjonene, avgjøres av Boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,
- ii) saker som kun angår Næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Næringsseksjonen, avgjøres av Næringsseksjonen alene;
- iii) saker som kun angår Garasjeseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Garasjeseksjonen, avgjøres av Garasjeseksjonen alene;
- iv) saker som kun angår enkelte av Seksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av enkelte av Seksjonene, avgjøres av disse Seksjonene alene. Flertall regnes etter sameiebrøk. Hvis saken kun gjelder enkelte av Boligseksjonene og/eller vedlikeholdes av enkelte av Boligseksjonene, regnes flertall likevel etter antall seksjoner, slik at hver av disse Boligseksjonene gir én stemme;
- v) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter sameiebrøk;

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

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

## 12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

### 12.1. Styret

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



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

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

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

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

## 12.2. Styremøter

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

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

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

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

## 12.3. Styrets oppgaver

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

## 12.4. Forretningsfører

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

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

## 12.5. Ugildhet

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

## 12.6. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av



årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

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

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

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

## 13. REGNSKAP OG REVISJON

### 13.1. Regnskap

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

### 13.2. Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

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

## 14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

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

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

## 15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

## 16. TVISTER

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

\*\*\*



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 21.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 24.03.22

**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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Cato Haukeland og Jette Ås Harbo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 365 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Røyking på balkong</b></p> <p>Det inntas ny setning i husordensregel nr. 1. "Det er ikke tillatt å røyke på balkong eller tilsvarende uteområde tilknyttet leilighet mellom kl. 23:00 og 07:00 på virkedager, og fra kl. 23:00 til 09:00 ellers."</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Røykfrie fellesområder**

Følgende tekst i husordensreglene endres fra "Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs" til "Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder. Dette gjelder både innendørs og utendørs." Det settes opp røyking forbudt skilt i bakgården og askebegre ved inngangsdørene fjernes.

- For  
 Mot

**Sak 7 Midler til bed og beplantning**

Bevilgning av midler til anleggsgartner som ordner ny jord og membran i bedene rundt sykkelparkeringen.

- For  
 Mot

**Sak 8 Opprydding i vedtektene**

Vedtektene oppdateres med følgende: - Henvisingstekst korrigeres slik at den blir riktig. - Avsnitt 5.1.7 om vedlikeholdsansvar for ikke ferdigstilte leiligheter fjernes (alle er jo ferdigstilt). - Ordet "Sameiemøtet" endres til "Årsmøtet" slik loven nå omtaler det. - Avsnitt under 11.5 som omtaler ikke ferdigstilte leiligheter fjernes.

- For  
 Mot

**Sak 9 Tydeliggjøring av seksjonseiers plikter ved vedlikehold**

Følgende tekst legges til i slutten av pkt. 3.1 i vedtektene: "Sameier plikter å gjøre sin leilighet tilgjengelig uten unødig opphold for styret eller representanter fra styret i forbindelse med kontroll og vedlikehold av felles infrastruktur som vann, avløp, ventilasjon, fjernvarme, el-anlegg, bygningsmasse og lignende."

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Cato Haukeland

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



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.