



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7277

TORSHOVDALEN I SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i TORSHOVDALEN I SAMEIE

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. juni kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7277>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TORSHOVDALEN I SAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Det foreslås at styrets leder Bente Søggaard velges til møteleder.

**Forslag til vedtak**

Bente Søggaard er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Cam Tu Mai Le og Jan Bengtson er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble sendt ut varsel til alle seksjonseiere 22.mars 2026 om at årsmøtet ville avholdes 2.juni, og at det fram til 23.april var mulig å sende inn saker som ønskes behandlet, samt forslag til nye styremedlemmer.

Innkalling med sakliste er sendt ut i henhold til lovens tidsfrister.

**Styrets innstilling**

Styret ber årsmøtet om å godkjenne innkalling.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har forsøkt å skrive en fyldig rapport over arbeidet som er nedlagt i inneværende styreperiode, samt planlagte oppgaver for kommende styreperiode. Vi oppfordrer til at årsrapporten leses slik at dere blir orientert både om det som har skjedd og kommer til å skje.

Styret har også skrevet kommentarer til regnskapet, som kan være greit å lese gjennom sammen med årsregnskapet.

Årsregnskap utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning, og revisjonsberetning er utarbeidet av BDO.

### Styrets innstilling

Styrets årsrapport og styrets kommentarer til regnskapet er til orientering.

Styret foreslår at årsregnskapet godkjennes, og at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

### Forslag til vedtak

Årsrapport tas til orientering og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

### Vedlegg

1. 7277 Årsrapport 2025.pdf
2. Årsrapport styret 2025\_2026.pdf
3. Styrets kommentarer til årsregnskapet 2025.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 426 000. Dette er uendret fra i fjor.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 426 000

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Styret sendte i mars ut melding til alle seksjonseiere og ba om å få inn forslag til nye representanter i styret. Det ble informert om at styreleder og to varamedlemmer står på valg for ett -1- år, og to styremedlemmer for to -2- år.

Det kom ikke inn noen forslag til ny styreleder, og ingen i det sittende styret ønsker pt å overta denne funksjonen. Nåværende styreleder har derfor sagt seg villig til å ta ytterligere en periode.

De to styremedlemmene som står på valg er Håvard Øksenvåg Kirkebøen og Kjell Antvort. Kjell Antvort har takket ja til å sitte en periode til. Håvard Ø. Kirkebøen ønsker ikke gjenvalg da han skal flytte til sommeren. På denne plassen foreslås Jørn Ourom, som i inneværende periode har vært varamedlem.

De to andre styremedlemmene, Kristina Sandbrekkene Olsen og Christoffer Kontny, er ikke på valg i år.

Som varamedlem har Anne Westad takket ja til å sitte en periode til. På den andre varaplassen foreslås Camilla Tufte.

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bente Søgaard

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørn Ourom
- Kjell Antvort

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Westad
  - Camilla Tufte
-

Til årsmøtet i TORSHOVDALEN I SAMEIE

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVDALEN I SAMEIE.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**TORSHOVDALEN I SAMEIE**  
**ORG.NR. 811954802, KLIENTNR. 7277**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 231 502	9 217 611	8 827 000	10 701 000
Ladeinntekter elbil		208 093	190 066	150 000	0
Andre inntekter	3	805 568	2 286 060	0	250 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 245 163</b>	<b>11 693 737</b>	<b>8 977 000</b>	<b>10 951 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-60 066	-56 400	-56 400	-56 400
Styrehonorar	5	-426 000	-400 000	-400 000	-426 000
Revisjonshonorar	6	-23 265	-15 976	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-269 925	-271 320	-279 000	-291 555
Konsulenthonorar		-77 228	-58 915	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-2 841 245	-6 098 400	-2 710 000	-3 544 400
Forsikringer		-765 021	-615 478	-680 000	-761 600
Kommunale avgifter	8	-1 746 868	-1 622 112	-1 837 000	-1 931 695
Energi/fyring	9	-2 030 941	-1 493 972	-650 000	-2 258 000
TV-anlegg/bredbånd		-394 377	-415 845	-400 000	-412 000
Andre driftskostnader	10	-1 112 278	-1 093 287	-1 069 000	-1 086 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 747 215</b>	<b>-12 141 705</b>	<b>-8 161 400</b>	<b>-10 848 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 497 948</b>	<b>-447 968</b>	<b>815 600</b>	<b>102 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	152 159	87 098	76 000	76 000
Finanskostnader	12	-421 366	-341 785	-303 552	-383 588
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-269 207</b>	<b>-254 687</b>	<b>-227 552</b>	<b>-307 588</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 228 741</b>	<b>-702 656</b>	<b>588 048</b>	<b>-205 088</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-702 656		
Reduksjon udekket tap:		1 228 741	0		

**TORSHOVDALEN I SAMEIE**  
**ORG.NR. 811954802, KLIENTNR. 7277**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1 044 018	1 044 018
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 044 018</b>	<b>1 044 018</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 100	20 310
Forskuddsbetalte kostnader		28 833	1 414
Andre kortsiktige fordringer	14	419 187	578 791
Driftskonto OBOS-banken		414 811	1 880 037
Sparekonto OBOS-banken		3 065 648	658 638
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 949 577</b>	<b>3 139 190</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 993 595</b>	<b>4 183 208</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15,16	-1 232 375	-2 461 116
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 232 375</b>	<b>-2 461 116</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 803 590	6 043 697
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 803 590</b>	<b>6 043 697</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		102 369	220 766
Leverandørgjeld		317 865	377 452
Påløpte renter		2 146	2 410
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>422 380</b>	<b>600 627</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 993 595</b>	<b>4 183 208</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2026  
Styret i Torshovdalen I Sameie

Bente Søgaard /s/      Kristina Sandbrekkene Olsen /s/      Håvard Ø. Kirkebøen /s/  
Kjell Antvort /s/      Christoffer Kontny /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

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 787 765
A-konto kostnadsfordeling T1/T2	504 000
Parkering	625 428
Internett	346 560
TV	72 960
Månedlig avregning	1 516 228
Felleskost. næring	488 041
Leie/felleskostnader tidl.år	-109 480
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 231 502</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Strøm Bysykelstativet 03-313 Sinsen T	1 855
Antenneleie, Telia Tooftops Norway AS	160 000
Skade garasjeport og kabelgate, Tryg forsikring	95 107
Avregning, Sinsen Torg Næring AS	490 549
Avregning, Aslak Mithassel	37 057
Viderefakturert egenandel forsikring	12 000
Utleie	9 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>805 568</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-60 066
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-60 066</b>

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -426 000

**SUM STYREHONORAR -426 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -1 847

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon -23 265

**SUM REVISJONSHONORAR -23 265**

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -488 615

Drift/vedlikehold VVS -200 347

Drift/vedlikehold elektro -508 919

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -215 949

Drift/vedlikehold heisanlegg -712 932

Drift/vedlikehold brannsikring -256 787

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -294 957

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -95 221

Drift/vedlikehold søppelanlegg -19 850

Reparasjon og vedlikehold annet -47 668

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 841 245**

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr -941 292

Renovasjonsgebyr -805 576

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 746 868**

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -493 047

Fjernvarme -1 366 346

Andre fyringskostnader -171 548

**SUM ENERGI / FYRING -2 030 941**

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll -22 441

Diverse utstyr -5 300

Vaktmestertjenester -138 259

Vakthold -320 646

Renhold ved firmaer -408 011

Snørydding -130 836

Gressklipping -71 969

Andre driftskostnader -3 434

Andre kostnader tillitsvalgte -1 847

Andre kontorkostnader -526

Gave, ikke fradragsberettiget -2 204

Bank- og kortgebyr -4 713

Øreavrundning 34

Velferdskostnader -2 128

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 112 278**

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	73 552
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 683
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 010
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 148
Andre renteinntekter	13 767
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>152 159</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-421 366
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-421 366</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser		
Tilgang 2015	1 044 018	
		1 044 018
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 044 018</b>

Parkeringsplasser avskrives ikke

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

Avsetning energiavregning oktober-desember	419 187
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>419 187</b>

**NOTE 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 16****OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP**

	31.12.2024	Årsresultat	31.12.2025
Opptjent egenkapital i 2013 og 2014	1 077 299	0	1 077 299
Egenkapital bolig f.o.m 2015	-2 150 473	1 272 035	-878 438
Egenkapital næring f.o.m 2015	77 460	-33 199	44 261
Egenkapital garasjer f.o.m 2015	-1 465 402	-10 094	-1 475 496
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP</b>	<b>-2 461 116</b>	<b>1 228 741</b>	<b>-1 232 374</b>

**NOTE: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2024

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-6 100 904

57 207

240 107

-5 803 590

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 803 590**

---

## 7277 - Torshovdalen I Sameie

## RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	BO7277	GA7277	NÆ7277	T2	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
INNKR. FELLESKOSTN.	8 614 033	625 428	488 041	504 000	<b>10 231 502</b>
LADEPUNKT	0	208 093	0	0	<b>208 093</b>
ANDRE INNEKTER	710 461	95107	0	0	<b>805 568</b>
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>9 324 494</b>	<b>928 628</b>	<b>488 041</b>	<b>504 000</b>	<b>11 245 163</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
PERSONALKOSTNADER	-52 257	-2 703	-2 102	-3 004	<b>-60 066</b>
STYREHONORAR	-370 620	-19 170	-14 910	-21 300	<b>-426 000</b>
REVISJONSHONORAR	-22 382	-147	-736	0	<b>-23 265</b>
FORR.FØRERHONORAR	-267 363	-426	-2 136	0	<b>-269 925</b>
KONSULENTHONORAR	-67 924	-4 966	-4 337	0	<b>-77 227</b>
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 102 370	-536 265	-164 374	-38 237	<b>-2 841 246</b>
FORSIKRINGER	-557 547	-104 747	-102 727	0	<b>-765 021</b>
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 383 000	0	-140 723	-223 144	<b>-1 746 867</b>
ENERGI / FYRING	-1 802 215	-211 446	-8 640	-8 640	<b>-2 030 941</b>
KABEL- / TV-ANLEGG	-394 377	0	0	0	<b>-394 377</b>
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-806 687	-64 099	-113 986	-127 507	<b>-1 112 279</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-7 826 742</b>	<b>-943 969</b>	<b>-554 671</b>	<b>-421 832</b>	<b>-9 747 214</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>1 497 752</b>	<b>-15 341</b>	<b>-66 630</b>	<b>82 168</b>	<b>1 497 949</b>
<b>FINANSINNEKTEK/KOSTNAD</b>					
FINANSINNEKTER	130 231	12 051	9 877	0	152 159
FINANSKOSTNADER	-421 366	0	0	0	-421 366
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>-291 135</b>	<b>12 051</b>	<b>9 877</b>	<b>0</b>	<b>-269 207</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1 206 617</b>	<b>-3 290</b>	<b>-56 753</b>	<b>82 168</b>	<b>1 228 742</b>

## Årsrapport styret 2025/2026

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 10 styremøter. Mellom styremøtene er det kontinuerlig kontakt mellom styremedlemmene for å opprettholde framdrift i sakene vi arbeider med, og for å håndtere ting som dukker opp mellom møtene.

Styret holder beboere oppdatert om aktuelle saker på Vibbo fortløpende gjennom hele året. Styret får et betydelig antall henvendelser fra beboere i løpet av året. Disse forsøker vi å besvare i løpet av en dag eller to, men enkelte saker kan ta noe lengre tid. Flere av tema-sidene på Vibbo er oppdatert i løpet av året, slik at den informasjonen som til enhver tid er å finne på våre sider, skal være korrekt. Vi opplever at kommunikasjonen mellom styret og beboere fungerer godt, men oppfordrer beboerne til å sjekke informasjon på Vibbo før det sendes spørsmål til styret. Da sparer dere styret for mye arbeid, samtidig som dere får raskere svar på det som dere lurer på.

Nedenfor finner dere en oversikt over oppgaver styret har jobbet med i siste styreperiode, og hva vi har planer om videre framover.

### Oppgaver gjennomført i 2025/26

#### Fjernvarmeanlegget

I løpet av året er det skiftet ut kompresjonskar og pumper på anlegget for å sikre at anlegget skal fungere best mulig.

Styret mottok i andre halvdel av desember henvendelse fra et par beboere som ikke var fornøyd med varmen i gulvene. Det ble ikke funnet noen feil på anlegget, men vi fikk Hafslund Celsio til å øke temperaturen inn til anlegget noe. Dette viste seg å slå feil ut, da anlegget vårt ikke greide å håndtere høyere temperatur. Dette medførte usedvanlig store variasjoner på varmen som gikk ut fra anlegget, slik at det tidvis var veldig varmt, tidvis kaldt. Da dette ble justert tilbake, stabiliserte varmen seg igjen.

Vi har hatt en relativt lang og kald vinter i år. Det er derfor betryggende at fjernvarmesystemet vårt har fått de nødvendige oppgraderinger og vedlikehold, slik at leilighetene får nødvendig og ønskelig temperatur.

#### Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er også avhengig av varmen som kommer fra fjernvarmesystemet vårt, så når dette fungerer tilfredsstillende vil ventilasjonen som regel også fungere som den skal. Unntaket har vært i oppgang B, der ventilasjonen i desember og deler av januar slo seg av. Det tok dessverre veldig lang tid før feilen ble funnet.

#### Brannsikring

Vi har vært klar over at mange av sameiets nødllys og ledelys har vært defekte. Dette er lys som skal tennes i garasjene, bodene, og i oppgangene ved utgangsdørene, for å lyse opp og vise vei ut hvis det skulle oppstå strømbrudd. Det er nærmere 200 nød- og ledelys i sameiet, så det er relativt omfattende å skifte ut dette. Dette er nå gjennomført i to etapper; henholdsvis i november og i februar.

### Heis

Også i dette styreåret har vi hatt noen tilfeller med heisstans, og ved et par anledninger har det vært mennesker inne i heisen når den stoppet. Dette er selvfølgelig svært beklagelig. Hele året sett under ett, har vi likevel hatt mer driftssikre heiser enn hva som har vært tilfelle en del tidligere år.

På grunn av antall etasjer i oppgangene A, F og G, er heisene her knyttet til UPS-batterier som er plassert i teknisk rom i hver av oppgangene. Når strømmen går i oppgangene, skal disse batteriene overta driften av heisen slik at de fortsetter å fungere også når strømmen blir borte. Ved ett av strømbruddene som inntraff i fjor, ble det konstatert at batteriene ikke lenger hadde tilstrekkelig kapasitet til å holde heisene i gang. I tillegg medførte dette at en av heisene ikke kom i drift av seg selv etter strømbruddet fordi den ikke greide å koble seg av fra UPS-batteriene. Samtlige UPS-batterier ble skiftet på høsten i fjor. Dette er store batteripakker som til sammen veier flere hundre kilo, og de er relativt kostbare. Dette forklarer den noe høye utgiftsposten for vedlikehold av heiser i 2025.

### Råteskader

Det er de siste to årene blitt oppdaget råteskader flere steder i utvendig panel og takplater. Det ble i fjor gjort en kartlegging omfanget på skadene. Noen av skadene ble utbedret i løpet av fjoråret.

Ventilasjonsrommet på taket i oppgang C hadde råte i panel, dørkarm og terskel, og fukt trakk inn i ventilasjonsrommet. Dette er nå utbedret.

Det ble oppdaget råteskader i himlingen utenfor oppgang A og garasjen, og i himlingen utenfor oppgang B. Skadene medførte at takplatene begynte å løsne. Årsaken til problemene var mangelfull drenering og fuging på noen områder utendørs ved townhousene. Her er det blitt tettet igjen, og skadde takplater og isolasjon er skiftet.

### Rengjøring av oppganger

Veggene i oppgangene begynte å få synlige tegn på slitasje og skitt. Styret gjorde en vurdering på at vi i første omgang ville prøve å vaske veggene slik at striper og skitt ble fjernet. Dette ble gjennomført i februar i år, og vi vurderer resultatet som meget tilfredsstillende.

Vi ser at det noen steder kunne vært behov for maling, og vil vurdere dette i neste styreperiode.

### Uteområdet

Lekeplassene blir hvert år kontrollert av et firma, og det var i fjor ingen andre merknader enn at en planke i sandkassa kan vurderes skiftet. Sandkassa fikk ellers 60 sekker med ny sand i fjor sommer.

Hekken langs Hans Nielsen Hauges gate og en del av trærne våre, ble beskåret på høsten. Vi ser at noen av trærne som er plantet med kort avstand til andre trær, er i ferd med å bli såpass store både i høyde og bredde, at det nærmer seg et tidspunkt der det bør vurderes i fjerne et tre eller to.

Blomsterbedene ble i fjor ivaretatt av et styremedlem, samt med litt bistand fra en beboer.

### Utebelysning

Flere av utendørslampene som er montert på søylene rundt sameiet, har vist seg å være defekte. Da flere av lampene som var defekte var på samme sted (utenfor oppgang B) ble disse skiftet ut før årsskiftet, og det ble samtidig innhentet tilbud fra to firmaer på utskifting av øvrige lamper, samt montering av to nye lyspunkter på langsiden av blokk A slik at lekeplass kan bli bedre opplyst. Dette arbeidet ble gjennomført i mars i år.

### Fellesavtale for TV og Internett

Som vi har gjort i de tre foregående styreperiodene, har styret også i denne perioden lagt ut faste tjenester på tilbud. Denne gangen var det avtalene om TV og Internett. Det ble innhentet tilbud både fra gjeldende leverandører og andre. Vi vurderte både kvalitet og pris på de innkomne tilbudene. Når gjeldende leverandører satte ned sine priser i forhold til det vi i dag betaler og var rimeligere enn andre, og at både beboere og styret blir spart for mye arbeid ved å ikke skifte leverandører og utstyr, fant styret det enkelt å konkludere med at vi viderefører samarbeidet med RiksTV og NextGentel. Fra 1.juli 2026 blir prisen for Internett kr 160 i måneden, og betaling for TV vil bortfalle. Uten reforhandling av avtalene ville prisen for Internett vært kr 220 og TV kr 40. I tillegg får alle beboere som ønsker det, mulighet til kostnadsfritt å bestille en ny og bedre ruter enn den som ble levert i 2020.

### HMS

Styret har fulgt rutinene med å ha en HMS-gjennomgang av sameiet to ganger i året. Vi benytter oss av den digitale modulen som OBOS har utarbeidet på plattformen Styrerommet. Rapportene blir derfor lagret digitalt og kan fungere som dokumentasjon for eventuelle hendelser i framtida.

Styret merker seg ved HMS-gjennomgang at det tidvis står mye gjenstander i oppgangene som blokkerer fluktveier. Det er også forlatt flere gjenstander utenfor bodene som nå har blitt fjernet. Ellers er det ved gjennomgang av bygget funnet lite som må utbedres. Dette håndteres fortløpende.

## Garasje

Mai 2025 ble det gjennomført rutinemessig vårvask av garasjelegget. Høstfeiring ble gjennomført i november. Styret har erfart at det var hensiktsmessig å utsette vårlig garasjevask til etter at kommunen har gjort unna sin jobb i gatene. Det tilstrebes å få til dette i fortsettelsen.

I juni ble leieprisen for parkering i garasjen satt opp med 20 kr i måneden for å få dekket inn de reelle kostnadene som utgiftsføres på garasjelegget. Ordningen med automatisk åpning av garasjeporten ble gjort tilgjengelig for alle, uten egenbetaling for beboere.

Det ble også utredet, bestilt og gjennomført tiltak for å få til bedre nettdekning for ladere for å eliminere hovedårsaken til at ladere tidvis ikke fungerer. Dessverre fikk firmaet som fikk ansvaret for oppgraderingen problemer med å få løsningen til å fungere. Arbeidet med en alternativ tilnærming fortsetter, selv om gammel løsning i det siste har vist seg relativt stabil.

Sett bort fra to episoder med uriktige datoer på faktura for felleskostnader, har ny ordning for avlesing og fakturering av forbruk på el-billadere i anlegget fungert godt. Tiltaket ble gjort for å kutte et fordyrende mellomledd i betalingsløsningen, noe som ellers ville medført en betydelig økning i ladeprisen.

## Søppelbrønner

Vi har utfordringer med at det tidvis er søppel som ikke kastes i søppelbrønnene våre, men plasseres på utsiden. Det er i hovedsak to grunner til dette. For det første har vi registrert en økende tendens til at mennesker som ikke bor i vårt sameie, benytter seg av våre søppelbrønner. Problemet er blitt betraktelig større etter at utbyggingen på andre siden av veien sto ferdig, og gjennomgangen til H. N. Hauges gate ble åpnet. Det er tydeligvis enklere for en del av de som bor på andre siden av veien, men også de som bor nedenfor oss på samme side av veien, å ta med seg sin søppel over til oss når de er på vei til T-banen eller Rema1000, enn å benytte seg av søppelbrønnene i eget sameie. Noen ganger blir derfor enkelte av brønnene våre fulle fordi de benyttes av langt flere husstander enn det vi har dimensjonert for. Og når noen av oss som bor her kommer med sine søppelposer og det ikke er plass i brønnen vi er vant til å bruke, har vi registrert at det velges å sette igjen søppelposene på bakken framfor å ta turen til en av de andre søppelbrønnene der det er plass.

For det andre ser vi at brønnene for papp og papir som oftest ikke er fulle, men at nedkastet er tett fordi noen ikke har tatt seg bryet med å dele opp papp tilstrekkelig til at det faller ned i brønnen.

Styret har tatt kontakt med nabosameiene og bedt dem om å oppfordre sine beboere til å bruke egne søppelbrønner. Vi har også satt i gang et arbeid med å finne en annen løsning på brønnene våre slik at vi kan få låsbare brønner. Sidene brønnene

våre begynner å bli av eldre årgang, var dette litt mer utfordrende enn det vi trodde. Men vi tror vi skal finne en løsning i løpet av kommende styreperiode.

Styret har også tatt direkte kontakt med egne beboere når vi har greid å spore avfall som står utenfor kassene tilbake til en beboer. Det har overrasket oss stort at reaksjonene oftere er et skuldertrekk framfor en beklagelse og lovnad om at det ikke skal skje igjen. Styret ivaretar en mengde ulike oppgaver, og vi strekker oss ofte langt lenger enn det som ligger innenfor vårt ansvarsområde. Det å ta ansvar for å formidle alminnelig folkeskikk, drive bo-trening, eller opplysningsarbeid for helse- og trivsels-konsekvenser av å bo i et område der søpla flyter, synes vi er et godt stykke utenfor vårt ansvarsområde.

### Økonomi

Styret mener at vi har god kontroll på sameiets økonomi. Inntektene ble noe høyere i 2025 enn beregnet, som i hovedsak skyldes to ting.

Vårt sameie betaler en del fellesutgifter som henholdsvis næringsseksjonene og Torshovdalen2 også skal være med på å betale. Det betales inn et månedlig a-konto-beløp fra disse til sameiet, og det blir gjort en avregning for faktiske kostnader påfølgende år når årsregnskapet foreligger. I 2024 gjennomførte vi flere større prosjekter, da spesielt ting knyttet til fjernvarmesystemet samt annet VVS-arbeid. Dette medførte at innbetalt a-konto-beløp i 2024 ikke dekket inn disse utgiftene for næringsseksjonene. Vi fikk derfor etterbetalt kr 490 549 i 2025.

Ved en tilfældighet kom vi over en avtale sameiet inngikk med Telia i 2020 om leie for å ha utstyr montert på takene i A og F. Det var ikke laget noen rutine for innkreving av leien, som vi da heller ikke har fått. Vi sendte inn krav om å få dette etterbetalt, og fikk betaling for perioden fra og med 2022 som til sammen utgjorde kr 160 000. Dette er nå selvfølgelig lagt inn som en fast årlig innkreving i våre systemer fra og med 2026.

Sameiets egenkapital økte med kr 810 387 fra 2024 til 2025. Vi har derfor fått et økonomisk handlingsrom i 2026 til å dekke inn deler av større vedlikeholdsoppgaver (se avsnittet under om vedlikeholdsoppgaver i 2026/2027).

Fellesutgiftene for både 2025 og 2026 er kun justert i forhold til forventet prisstigning. Under forutsetning av at det ikke inntreffer større uforutsette kostnader i 2026, er det ikke planlagt å øke fellesutgiftene utover dette.

For øvrige detaljer henvises det til årsmøtesak om regnskap.

## **Planlagte vedlikeholdsoppgaver i 2026/2027**

### Råteskader

Besiktigelsen av panelfasadene i fjor høst avdekket en god del råteskader, spesielt på de partiene som ikke har takoverdekning. Dette gjelder spesielt karnapp-partiene mot syd på hus A, B, C og G, samt noen av karnappene mot vest på F, Det tas sikte på å utbedre disse skadene i løpet av sommeren, og beboere vil bli varslet i god tid.

På grunn av beliggenhet og høyde på husene, er det nødvendig å benytte lift og stillas for å få utført arbeidene. Der det er store råteskader vil panel og vindusomramninger bli skiftet, Det vil ellers bli skrapet og malt. Det vil også bli gjort noen utbedringer metallhåndløper passerer forbi karnappvinduer og forårsaker vannsprut på panel.

Kostnadene til dette arbeidet er lagt inn i budsjettet for 2026. Kostnadene er imidlertid såpass store at de i sin helhet ikke vil kunne dekkes kun gjennom inntekter/fellesutgifter for 2026. Ut fra de beregninger som er gjort og de kostnadsoverslagene vi har fått, mener vi at de resterende kostnadene kan dekkes gjennom oppsparte midler slik at dette arbeidet i seg selv ikke vil forårsake økte fellesutgifter.

#### Malerarbeid

Det vil vurderes å flekk-male enkelte steder i noen av oppgangene der det er behov. Inngangsdørene til townhousene fra oppgang A, B og G vil bli pusset og malt.

Ut fra økonomiske forhold, vil dette være hovedoppgaven til styret i kommende styreperiode. Erfaringsmessig vil det uansett dukke opp ting som det er nødvendig å utføre selv om det på forhånd ikke er planlagt.

#### Rust på søyler

Det vil bli innhentet tilbud på å fjerne rust og male utvendige søyler på fellesområdene.

#### Justering av dørpumper

Styret har mottatt henvendelse fra seksjonseier om at dør inn til leilighet oppleves som tung å åpne, samt at flere dører smeller hardt igjen slik at det rister i veggene og lager sjenerende støy i andre leiligheter.

Styret vil innhente tilbud på justering av dørpumpene i samtlige leiligheter.

Tidspunkt for gjennomføring vil ikke bli avklart før til høsten. Da dette ikke er lagt inn i budsjettet for 2026, må vi avvente øvrige faktiske kostnader før vi ser om det er rom for dette i år eller om det må skyves over til 2027.

## STYRETS KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### Driftsinntekter

Regnskapet viser betraktelige høyere driftsinntekter enn budsjettert. Innkrevde felleskostnader er høyere enn budsjettert på grunn av at månedlige avregningene for fjernvarme og varmtvann nå blir ført som felleskostnader. I tidligere ordning ble inntekter og utgifter til dette ført i eget regnskap. Inntekter fra "Månedlig avregning" var kr 1 516 228, som uavkortet går til å dekke kostnadene for fjernvarme og varmtvann. (Se note 2 for detaljer). Andre inntekter er også høyere enn budsjettert. Dette er i hovedsak på grunn av etterbetaling av for lite betalt andel av fellesutgifter fra næringsseksjonene etter avregning for 2024. I tillegg har vi fått etterbetalt antenneleie for tre år fra Telia. (Se note 3 i regnskapet for fullstendig liste.)

### Driftskostnader

Av samme grunn som beskrevet under driftsinntekter, er driftskostnadene høyere enn budsjettert på grunn av omlegging av systemet for innbetaling av forbruk av fjernvarme og varmtvann.

Utover dette er det kun mindre avvik mot budsjett.

### Årsresultat

Årets resultat er noe mer enn dobbelt av hva som var budsjettert. Resultatet foreslås ført mot egenkapital.

### Disponible midler/egenkapital

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Sameiet økte i 2025 sin egenkapital med kr 810 387.

### Budsjett 2026

Budsjettet er basert på estimerte tall. Det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Posten drift og vedlikehold er økt med kr 700 000 i forhold til 2025. Årsaken er at det i 2026 vil bli gjennomført et større arbeid med utbedring av fasaden. (Se styrets årsberetning for mer informasjon.)

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2026, som tilsvarer forventet prisøkning for 2026 på det tidspunktet budsjettet ble laget. Det er ikke planlagt ytterligere økning av felleskostnadene i 2026.

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 1.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.06.26

Selskapsnummer: 7277 Selskapsnavn: TORSHOVDALEN I SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Bente Søggaard er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Cam Tu Mai Le og Jan Bengtson er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport tas til orientering og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 426 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Bente Søgaard

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Jørn Ourom

Kjell Antvort

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Anne Westad

Camilla Tufte



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim