



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 935 452 120  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS TØYENBYGG II  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 778 360	2 490 794
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 778 360</b>	<b>2 490 794</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		147 621	193 537
Annen driftskostnad		6 044 643	1 664 467
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 192 264</b>	<b>1 858 004</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 413 904</b>	<b>632 790</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 779	6 285
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 779</b>	<b>6 285</b>
Annen finanskostnad		505 149	246 922
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>505 149</b>	<b>246 922</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-487 370</b>	<b>-240 637</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 901 275</b>	<b>392 153</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 901 275</b>	<b>392 153</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 901 275</b>	<b>392 153</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 901 275	392 153
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 901 275</b>	<b>392 153</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 271 141	1 271 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 271 142	1 271 142
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 271 142	1 271 142
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 066	
Andre fordringer		97 140	269 698
Sum fordringer		100 206	269 698
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 809 896	1 000 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 809 896	1 000 493
Sum omløpsmidler		1 910 103	1 270 191
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 181 245</b>	<b>2 541 333</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		106 132	106 132
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>106 132</b>	<b>106 132</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 827 689	7 926 414
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 827 689</b>	<b>-7 926 414</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 721 557</b>	<b>-7 820 282</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 848 547	9 803 481
Øvrig langsiktig gjeld		70 750	70 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 919 297</b>	<b>9 874 231</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 919 297</b>	<b>9 874 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 507	8 541
Leverandørgjeld		825 496	379 331
Skyldige offentlige avgifter		23 519	24 249
Annen kortsiktig gjeld		64 983	75 263
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>983 505</b>	<b>487 384</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 902 802</b>	<b>10 361 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 181 245</b>	<b>2 541 333</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410752

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 935 452 120  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS TØYENBYGG II  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 935 452 120  
AS TØYENBYGG II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 778 360	2 490 794
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 778 360</b>	<b>2 490 794</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		147 621	193 537
Annen driftskostnad		6 044 643	1 664 467
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 192 264</b>	<b>1 858 004</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 413 904</b>	<b>632 790</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 779	6 285
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 779</b>	<b>6 285</b>
Annen finanskostnad		505 149	246 922
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>505 149</b>	<b>246 922</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-487 370</b>	<b>-240 637</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 901 275</b>	<b>392 153</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 901 275</b>	<b>392 153</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 901 275</b>	<b>392 153</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 901 275	392 153
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 901 275</b>	<b>392 153</b>



Organisasjonsnr: 935 452 120  
AS TØYENBYGG II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 271 141	1 271 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 271 142	1 271 142
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 271 142	1 271 142
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 066	
Andre fordringer		97 140	269 698
Sum fordringer		100 206	269 698
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 809 896	1 000 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 809 896	1 000 493
Sum omløpsmidler		1 910 103	1 270 191
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 181 245</b>	<b>2 541 333</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		106 132	106 132



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>106 132</b>	<b>106 132</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	11 827 689	7 926 414
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-11 827 689</b>	<b>-7 926 414</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-11 721 557</b>	<b>-7 820 282</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 848 547	9 803 481
Øvrig langsiktig gjeld	70 750	70 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 919 297</b>	<b>9 874 231</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 919 297</b>	<b>9 874 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 507	8 541
Leverandørgjeld	825 496	379 331
Skyldige offentlige avgifter	23 519	24 249
Annen kortsiktig gjeld	64 983	75 263
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>983 505</b>	<b>487 384</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 902 802</b>	<b>10 361 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 181 245</b>	<b>2 541 333</b>



Organisasjonsnr: 935 452 120  
AS TØYENBYGG II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5258  
AS Tøyenbygg II



## Velkommen til generalforsamling i AS Tøyenbygg II

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

### Dato for generalforsamlingen:

30. april 2024 kl. 18:00, Møterommet i kjelleren i oppgang A.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Individuelle målere av varmtvannsforbruk for fordeling av kostnader
7. Utbedring av ventilasjonsanlegg
8. Bytte av internett- og TV-leverandør
9. Oppgradering av blokkas trimrom
10. Innkjøp av samisk flagg og flagging med samisk flagg på samenes nasjonaldag (6. februar)
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Tøyenbygg II



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jacob Emil Tønnesen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår årets resultat ført mot egenkapitalen.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat ført mot egenkapitalen.

#### Vedlegg

1. Årsrapport-5258 AS Tøyenbygg II.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forrige økning av styrehonorar skjedde i 2012 eller 2013. Da ble styrehonoraret satt til 60 000,-. I følge SSB har prisstigningen i Norge siden 2013 (snitt for året) til 2024 (februar) vært på 38%. Det betyr at det økonomiske motivasjonen til å sitte i styret er vesentlig redusert siden 2012/2013.

For å kompensere for prisstigning kan honoraret settes til kr 80 000,-. Dette tilsvarer en økning på kr 20 000,- fra forrige periode (+33%).

#### Styrets innstilling

Styret mener at styregodtgjørelsen bør økes i takt med inflasjonen for å unngå at styrearbeid blir mindre attraktivt for hvert år som går. Fordelt på tre styremedlemmer er økningen beskjeden, men på sikt vil det bli vanskeligere å rekruttere motiverte styremedlemmer dersom honoraret ikke økes i takt med kostnadene ellers. Likevel er styrets innstilling å ikke øke styrehonoraret i år i lys av økte kostnader for sameiet ellers, men styret vil gi en klar anbefaling om å øke honoraret neste år.

#### Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse holdes fast på kr 60 000,-.

#### Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse økes til kr 80 000,-.

#### Sak 6

### Individuelle målere av varmtvannsforbruk for fordeling av kostnader

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet i fjor ble det fremmet forslag om å innføre individuell avlesning av varmtvannsforbruk (fyring i radiatorene og forbruksvann). Det ble besluttet å avvente til resultatet fra samme tiltak hos naboblokka, Monrads gate 17, ble klart.



Det er nå klart, og styreleder i Monrads gate 17 kan fortelle at varmemforbruket har gått markant ned, og at det er mulig å spare vesentlige summer for den bevisste beboer. Dette stemmer godt overens med statistikk som sier at varmemforbruk typisk går ned 15-25% i hele blokka etter individuell avlesning blir innført. Det vil også gi en mer rettferdig fordeling av kostnadene. I dag fordeles kostnadene ut ifra areal. Dette tar ikke hensyn antall beboere eller forbruksmønster. Statistikk viser at 15-20% av leilighetene står for ca 50% av forbruket i en typisk blokk.

Ettersom fjernvarme er vår aller største kostnad (i fjor brukte vi nesten 800 000,-), anbefaler styret at vi innfører individuell avlesning av varmtvannsforbruk. Det kan spare oss for store summer, og dermed føre til lavere felleskostnader. Vi ønsker også å undersøke om det er mulig med individuell fordeling av de offentlige utgiftene knyttet til kaldtvannsforbruk. En annen stor fordel med individuell måling er at en svært variabel kostnad tas ut av sameiets budsjett. Det vil gjøre budsjettering enklere, og felleskostnadene kan holde mer stabile.

Sammen med innregulering av varmeanlegget (under planlegging) tror vi dette tiltaket vil forbedre økonomien i sameiet betraktelig.

I praksis vil det bli installert små målere på hver enkelt radiator. Målerne blir trådløst og automatisk avlest. Deretter blir forbruket avregnet og hver leilighet betaler for eget forbruk.

#### Styrets innstilling

Varmtvann er vår største utgift. Fordeling av kostnader basert på areal er urettferdig, og motiverer ikke til sparing. Individuelle målere vil gi vesentlig lavere forbruk. Derfor mener styret at vi bør innføre individuell måling.

#### Forslag til vedtak

Styret undersøker hvilke muligheter som finnes og gis myndighet til å innføre individuelle målere etter en totalvurdering. Dette vil føre til at kostnader knyttet til varmtvann og eventuelt også kaldtvann fordeles ut fra forbruk.

#### Sak 7

### Utbedring av ventilasjonsanlegg

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med fasaderehabilitering i 2016 ble vi anbefalt å oppgradere ventilasjonsanlegget, ettersom nye vinduer og stenging av innluftventiler på vegg førte til dårligere naturlig ventilasjon.

På årsmøte i fjor ble det besluttet at styret skulle jobbe videre med utredning av muligheter og kostnader for utbedring av ventilasjonsanlegget, og komme med et forslag på årets generalforsamling.

Spørreundersøkelse blant beboere på Vibbo viser at 11% er veldig plaget av dårlig ventilasjon (fuktproblematikk), 7% er ganske plaget (problematisk mye kondens/dårlig luft), 43% er litt plaget (tidvis tung/dårlig/klam luft), mens 39% ikke er plaget.



I året som har gått har vi bygget videre på undersøkelsene som ble gjort i 2021, 2022 og 2023 (kamerainspeksjon og rapporter fra ingeniører). Vi har hatt befaring og innehentet tilbud fra flere ulike leverandører og rådgivere. Rådene fra de ulike har ikke vært entydige. Mange ulike tekniske løsninger har blitt foreslått. Noen er veldig omfattende (balansert ventilasjon) mens andre er mye mindre inngripende (sentralt vifteavtrekk på loft). Prisene har variert fra ca 300 000,- til 6 millioner.

Vi har vurdert tilbudet fra Norsk Ventilasjonsrenhold AS (NVR) som det beste og mest kostnadseffektive for utbedring av ventilasjonen. NVR har lang erfaring med lignende jobber. Foreslått løsning er rimelig og baserer seg på eksisterende prinsipper og infrastruktur for ventilasjon, men vil gi vesentlig bedre avtrekk. I tillegg krever tiltaket minimal tilpasning i hver enkelt leilighet.

For å utbedre ventilasjon, vil NVR installere vifteaggregat på loftet for å øke luftgjenomstrømming gjennom leilighetene. I tillegg vil NVR kunne komme på befaring i hver enkelt leilighet for å foreslå enkle utbedringer i hver enkelt leilighet for å sørge for optimale forhold. Dette vil være frivillig og faktureres hver enkelt leilighet direkte. NVR kan sannsynligvis gjennomføre før sommerferien (mai/juni) og senest før vinteren. Arbeidene vil ta ca 1 måned, og vil ikke plage beboere ettersom arbeidet vil foregå på loftet. Prisen for dette tiltaket er estimert til 375 000,- inkl. mva.

Som et ENØK-tiltak kan vi også få installert varmegjenvinning fra avtrekksluften. Vi har fått tilbud på dette fra NVRs samarbeidspartner Enøk Engineering. I korte trekk vil den varme avtrekksluften varme opp forbruksvannet vårt, slik at regningen for fjernvarmen blir lavere. Dette tiltaket koster en del, og vi må ta opp betydelig mer gjeld, men kan til gjengjeld senke totalkostnaden for prosjektet hvis strøm- og varmepris forblir høy. Prisen for dette tiltaket er estimert til 625 000,-. Besparelsen er beregnet til 52 000,- per år med en varmepris på 120 øre/kWh inkl. mva. I 2023 var dette snittprisen vi betalte Celsio for varme.

Dersom vi lånefinansierer hele prosjektet, inkludert varmegjenvinning, og renta holder seg på 6,85% (som i dag), vil kostnadene for hele sameiet øke ca 25 000,- per år. Dersom varmeprisen øker og/eller renta faller vil prosjektet omtrent gå i null.

Dersom vi kun gjennomfører ventilasjonsprosjektet med lånefinansiering og rente på 6,85%, vil det koste sameiet ca 30 000,- per år, eller i snitt ca 50 kroner per enhet per mnd.

Oppsummert vil utbedring av ventilasjon koste sameiet omtrent 30 000,- ekstra i året dersom det blir fullfinansiert med gjeld. Installasjon av varmegjenvinning vil, med gitte forutsetninger, ikke føre til nevneverdige høyere eller lavere kostnader, men vi vil bli eksponert mot høyere rentenivå og/eller lavere varmepris, og fellesgjelda vil måtte stige.

Vi kan også velge å finansiere utbedringene med ekstra innbetalinger. Dersom hver enhet betaler inn omtrent kr 8 000,- vil vi kunne betale for utbedring av ventilasjon (uten varmegjenvinning) direkte, uten å tenke på økning av fellesgjeld, rentenivå eller økte felleskostnader. Innbetalingene kan gjennomføres for eksempel i tre eller fire omganger, med 2-3 tusen per måned. Ekstra innbetalingen vil i så fall faktureres sammen med månedlig faktura for felleskostnader.

## Styrets innstilling

Styret mener ventilasjonen bør utbedres gitt den relativt lave kostnaden for tiltaket. Det vil utbedre fuktproblemer i noen leiligheter og generelt gi alle bedre inn klima. Styret anbefaler å gjennomføre arbeidene beskrevet i tilbudet fra Norsk Ventilasjonsrenhold AS.

Økonomien i varmegjenvinning er usikker. Gitt økonomien i sameiet og noe usikkerhet om fremtidige kostnader, anbefaler styret å IKKE inkludere varmegjenvinning. Varmegjenvinning kan installeres på et senere tidspunkt dersom vi ser at varmeprisen øker betraktelig.

Dersom det vedtas å utbedre ventilasjon, ønsker styret å la årsmøte bestemme om utbedring av ventilasjon skal finansieres med ny gjeld eller ekstra innbetaling. Styret presiserer at lånefinansiering kan føre til økte



felleskostnader, til tross for at tiltaket er relativt rimelig, og at lånefinansiering vil gjøre tiltaket dyrere. Styrets vurdering er at ekstra innbetaling fra beboerne i løpet av 2024 er den beste løsningen for dette prosjektet.

a)

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

- For Utbedring av ventilasjonsanlegg
- Mot Utbedring av ventilasjonsanlegg

b)

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

1. Vi gjennomfører utbedring av ventilasjon ihht. tilbudet fra NVR. Prosjektet finansieres med opptak av ny gjeld.
2. Vi gjennomfører utbedring av ventilasjon ihht. tilbudet fra NVR. Prosjektet finansieres med ekstraordinær innbetalinger.

Vedlegg

2. Enøk Engineering\_Tilbud varmegjenvinning ventilasjon Sofienberggt 54.pdf
3. NVR\_Tilbud ventilasjon Sofienberggt 54.pdf

Sak 8

## Bytte av internett- og TV-leverandør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag kjøper vi fiber på 1000 Mbps hastighet fra NextGentel som koster oss 314 kr per måned per leilighet. Denne prisen økes med inflasjon til 330 kr neste år. I tillegg har hver leilighet mulighet til å abonnere på TV-boks fra Riks-TV. Riks-TV koster 449,- ekstra per måned for FleksiPakken (vanlige kanaler + seks valgfrie kanaler). Vi er bundet til denne avtalen til 30. april 2025, med oppsigelse senest 6 måneder før for å unngå at avtalen forlenges ett år. Altså må vi ta stilling innen 30. oktober 2024 om vi ønsker å fortsette. NextGentel eier infrastrukturen inn i bygget samt switchen. Vi eier infrastrukturen fra switch og inn i leiligheter, så dette kan gjenbrukes.

Vi har fått tilbud fra Telenor som erstatter tjenesten fra NextGentel og Riks-TV. Se vedlagte tilbudsdokumenter. Månedspris per leilighet blir 289,-.

Tilbudet, i korte trekk:

- Ingen installasjonskostnad. Telenor ordner det praktiske og kan gi opplæring.
- Alle får nye, moderne trådløse rutere.
- 200 «poeng» til hver leilighet som kan brukes fleksibelt. Disse poengene kan enten brukes på ulike internett-hastigheter, eller TV-kanaler
- Nett med 1000 Mbps (opp og ned) koster 200 poeng
- Dersom TV-pakke er ønskelig, må hver beboer betale 99,- ekstra per måned. Denne kostnaden inkluderer leie av TV-boks (T-We) og inkluderer T-We Basis-pakke (NRK-kanalene, TV2 Direkte/Zebra/Nyheter, TV3/TV3+, TV-Norge, FEM og Max)



- Hver beboer kan enkelt velge litt tregere nett i bytte mot poeng som kan brukes til å legge til valgfritt innhold (kanaler og strømmetjenester), eller kjøpe ekstra poengpakker (29,-/mnd for 20 poeng).
- Priseksempel: 1000 Mbps nett + T-We basis koster altså til sammen 388,-/mnd.

Fordeler med å bytte:

- Vi blir eiere av infrastrukturen inn i bygget samt switchen (se <https://www.digi.no/artikler/debatt-frigjor-fiberkabelen/525216>). Det vil ikke kreve noe form for graving å få byttet fiberen inn i bygget.
- Alle får moderne, kraftige trådløse rutere.
- Det blir litt rimeligere dersom en kun er interessert i raskt internett, og potensielt mye rimeligere dersom en vil ha raskt nett + basispakke kanaler.
- Mer fleksibilitet: Dere kan igjen velge bort lynraskt nett i bytte mot kanaler.
- T-We kan benyttes hvor som helst i EU/EØS på telefon/nettbrett etc. Altså kan du ta med kanalene på hytta.

Ulemper:

- Må sette av tid til å levere inn gammelt utstyr og få satt inn nytt. Mesteparten av tidsbruken tilfaller nok styret, men hver beboer må regne med å være hjemme for å ta i mot en installatør.
- 60 måneder binding.

NB: Styret har ikke gjort noe forsøk på å hente inn tilbud fra andre leverandører. Vi tar simpelthen kun stilling til tilbudet fra Telenor og sammenligner med det vi har i dag.

#### Styrets innstilling

Anbefaler å bytte. Gir rimeligere abonnement, oppgradering av infrastruktur og mer fleksibilitet til hver beboer.

#### Forslag til vedtak

Vi bytter internett- og TV-leverandør fra NextGentel og Riks-TV til Telenor. Endringen trer i kraft våren 2025.

#### Vedlegg

4. Produktark Frihet S.pdf
5. Produktark WiFi Ruter II.pdf
6. Kollektiv - Tilbud - Frihet.pdf

Sak 9

## Oppgradering av blokkas trimrom

Forslag fremmet av:

Jon og Karen, leilighet 203 (oppgang A)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Trimrommet fungerer, men det er noen mangler ved utstyret. Det er behov for opprydding i gammelt utstyr og noe nyinnkjøp. Når det er åpent for alle bør utstyret være av god kvalitet og felles (dagens utstyr er privat innkjøpt).

**Forslag:**

Borettslaget går til innkjøp av høykvalitets styrkepakke og treningsgulv. Vi får da stativ for knebøy, pullups, nedtrekk, vektstang, oppbevaring av vektskiver, justerbar benk for bla. benkpress samt vektskiver som også fungerer for markløft.

Forventet kostnad: 25 000 kr.

Alternativt kan vi kjøpe inn noe mer begrenset utstyr (ikke nedtrekk) for 20 000 kr, eller kun knebøy, benkpress, markløft omkr. 15 000 kr.

**Styrets innstilling**

Styret kan ikke se negative konsekvenser av tiltaket, såfremt regel om at vekter ikke skal slippes hardt i bakken innføres og overholdes. Kostnaden er overkommelig. Et godt utstyrt trimrom kan være til glede for beboere som bruker det, og det kan spille positivt inn ved salg. Samtidig er det nok ikke så mange beboere som benytter seg av rommet.

Dersom forslaget vedtas, må forslagsstillere selv ta initiativ til planlegging og innkjøp og gjerne danne en komite med andre som er interessert. Styret støtter ved behov.

Styret vil ikke gi anbefaling i denne saken, men la det gå til votering. Styret mener det bør kjøpes inn skikkelig og funksjonsrikt utstyr dersom det forslaget vedtas.

**Forslag til vedtak**

Borettslaget går til innkjøp av høykvalitets styrkepakke og treningsgulv, med stativ for knebøy, pullups, nedtrekk, vektstang, oppbevaring av vektskiver, justerbar benk for bla. benkpress samt vektskiver som også fungerer for markløft. Det skal tilstrebes å få tak i rimeligst mulig utstyr, men kvaliteten må være god nok. Budsjett: Maks 30 000,- inkl. mva.

Sak 10

## **Innkjøp av samisk flagg og flagging med samisk flagg på samenes nasjonaldag (6. februar)**

**Forslag fremmet av:**

Jon og Karen, leilighet 203 (oppgang A)

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Samenes nasjonaldag/samefolkets dag 6. februar er offisiell flaggdag i Norge. Vi har ikke samisk flagg.

**Forslag:**

Borettslaget kjøper inn det samiske flagg og flagger med det den 6. februar.

**Styrets innstilling**



Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget kjøper inn det samiske flagg og flagger med det den 6. februar

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Jon Fjellstad ble valgt som styremedlem i 2023 for to år.

Emilie Mutch ble valgt til styremedlem på nytt for to år i 2023, men vi åpner hennes verv for valg slik at vi kan overholde vedtekten om at det minst skal være ett styremedlem til valg hvert år.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jacob Emil Tønnesen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emilie Mutch

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

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jacob Emil Tønnesen	Sofienberggata 54 D
Styremedlem	Jon Fjellstad	Sofienberggata 54 A
Styremedlem	Emilie Johanne Mutch	Sofienberggata 54 C

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om AS Tøyenbygg II

Aksjeselskapet består av 48 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Tøyenbygg II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 935452120, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 138

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Tøyenbygg II har 1 ansatt vaktmester.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets beretning

Det har vært et hektisk år for styret. Vi har fortsatt å ta tak i nødvendig vedlikehold og fått malt oppgangene, men først og fremst er det bygging av sykkelkur og utbedring av hagen som har tatt mye tid og oppmerksomhet. I år har prosjektene vært store og kostbare, som forventet, men de gir samtidig tydelig verdi. Ikke alt har gått på skinner, men vi syntes det har blitt fint, og det er snart ferdig.

I tillegg til de større prosjektene har vi fått på plass elektroniske låser, byttet systemnøkler, skaffet nye postkasseskilt til alle, jobbet videre med innstilling av varmeanlegget, innhentet og vurdert tilbud for utbedring av ventilasjon, utbedret tørkeskapene og innført tidsstyring, fått på plass serviceavtale på vaskemaskiner og tørketromler, ordnet vinteråpen utekran, sjekket fuktnivået i kjelleren, innført OBOS' vedlikeholdsmodul i Vibbo og kjøpt nye hagemøbler, med mer.

Styret har avholdt månedlige møter, og vi har sendt ut oppdatering til beboere (nesten) hver måned. Det ble ikke avholdt dugnad i høst på grunn av arbeidene i bakgården.

Utgiftene har gått opp betraktelig de siste årene. Hovedsaklig skyldes det økt rentenivå og høyere fyringskostnader, men den generelle prisøkningen har også bidratt. Fra 2022 til budsjett for 2024 har rentekostnadene økt med over 600 000 kroner i året, tilsvarende hele fyringskostnaden i 2022. Av økningen skyldes 40% opptak av ny gjeld (for å dekke nødvendig utbedring av varmeanlegg samt maling av oppganger, sykkelkur og uteområde). Fyringskostnadene har også økt betraktelig de siste årene; i 2023 betalte vi 190% mer (485 000,-) enn i 2020. I tillegg til prisvariasjon spiller selvsagt utetemperatur inn, men det viser hvor vanskelig det er å budsjettere når en av de største kostnadene varierer så mye fra år til år.

Til tross for at utgiftene øker er det gledelig å se at leilighetene i blokka er attraktive på boligmarkedet. I året som har gått har det vært flere salg til svært gode priser. Selv om det er umulig å spå i boligmarkedet, tror jeg et velholdt sameie bidrar til høy interesse og at investeringene i blokka gir positiv avkastning på sikt. Vi kan også håpe at både renta og varmeprisen har nådd en topp, og at disse kostnadene etter hvert kan komme tilbake til «normale» nivåer.

Neste år ønsker vi å fokusere på å forbedre drift og forsøksvis redusere kostnadene i sameiet. Den største kostnaden vi har mulighet til å gjøre noe med er varmtvann og fyring. Vi planlegger å få varmeanlegget innregulert slik at det blir mer effektivt (potensiale for forbruksreduksjon i størrelsesorden 10-40%), og hvis det blir vedtatt på årsmøtet, få innført individuell måling av forbruk (potensiale for reduksjon i størrelsesorden 15-25%). Målet er å stabilisere kostnadene, få på plass et robust budsjett og beholde en fornuftig buffer, uten å måtte øke felleskostnadene nevneverdig. Det må likevel forventes en økning i felleskostnader for å dekke inn fortsatt prisstigning.

På årets generalforsamling er utbedring av ventilasjon det eneste store prosjektet som kan vedtas for neste år.

Takk til alle for samarbeidet i året som har gått, og spesielt takk til styremedlemmene Jon og Emilie for innsats langt utover det som kan forventes. Takk også til beboer Karen og resten av hagegruppa som forbedrer og tar vare på det grønne.

Med vennlig hilsen,  
Jacob Emil Tønnesen



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte drifts og vedlikeholdskostnader. Økningen er knyttet til større vedlikeholds- og utbedringsprosjekter (varmeanlegg, sykkelskur, hageutbedring, maling av oppganger).

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes at renten på aksjeselskapets lån har økt og at det er tatt opp mer gjeld for å finansiere nevnte større prosjekter.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 926 598.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Tøyenbygg II.

### Lån

AS Tøyenbygg II har lån i Husbanken og Obos-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tøyenbygg II AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tøyenbygg II AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 selskapets 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JNZAS-8E13P-JYBXH-2XCGU-DD003-A265Z



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-03 15:19:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JNZAS-8ET3P-JYBXH-2XCGU-DDC03-A265Z

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

17 av 37

Årsrapport-5258 AS Tøyenbygg II.pdf



**AS TØYENBYGG II**  
**ORG.NR. 935 452 120, KUNDENR. 5258**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 734 596	2 490 444	2 731 000	2 731 000
Innbetalinger		43 324	0	0	0
Andre inntekter	3	440	350	100 000	178 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 778 360</b>	<b>2 490 794</b>	<b>2 831 000</b>	<b>2 909 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-87 621	-133 537	-292 000	-266 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	0	0	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	6	-13 185	-10 371	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-95 145	-91 473	-94 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-120 531	-63 371	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-4 274 456	-106 194	-334 500	-35 000
Forsikringer		-130 162	-116 598	-125 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-344 105	-305 068	-349 000	-405 000
Energi/fyring	10	-775 633	-678 202	-633 000	-540 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 520	-174 915	-180 000	-190 000
Andre driftskostnader	11	-118 906	-118 275	-88 800	-93 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 192 264</b>	<b>-1 858 004</b>	<b>-2 189 300</b>	<b>-1 861 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 413 904</b>	<b>632 790</b>	<b>641 700</b>	<b>1 047 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	17 779	6 285	0	0
Finanskostnader	13	-505 149	-246 922	-276 000	-845 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-487 370</b>	<b>-240 637</b>	<b>-276 000</b>	<b>-845 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 901 275</b>	<b>392 153</b>	<b>365 700</b>	<b>202 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-3 901 275	0		
Reduksjon udekket tap		0	392 153		



**AS TØYENBYGG II**  
**ORG.NR. 935 452 120, KUNDENR. 5258**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	301 110	301 110
Tomt		970 031	970 031
Andre varige driftsmidler	15	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 271 142</b>	<b>1 271 142</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 354	7 583
Kundefordringer		3 066	0
Forskuddsbetalte kostnader		83 786	184 975
Andre kortsiktige fordringer		0	77 141
Driftskonto OBOS-banken		1 288 685	323 549
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 880	15 333
Sparekonto OBOS-banken		506 331	661 610
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 910 103</b>	<b>1 270 191</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 181 245</b>	<b>2 541 333</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	106 132	106 132
Udekket tap	17	-11 827 689	-7 926 414
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-11 721 557</b>	<b>-7 820 282</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 848 547	9 803 481
Borettsinnskudd	19	70 750	70 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 919 297</b>	<b>9 874 231</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 303	51 854
Leverandørgjeld		825 496	379 331
Skyldige offentlige avgifter	20	23 519	24 249
Påløpte renter		69 508	8 542
Annen kortsiktig gjeld	21	21 680	23 409



<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>983 505</b>	<b>487 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 181 245</b>	<b>2 541 333</b>
Pantstillelse	22	19 300 000	17 900 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2024

Styret i AS Tøyenbygg II

Jacob Emil Tønnesen /s/

Jon Fjellstad /s/

Emilie Johanne Mutch /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2



10

AS Tøyenbygg II

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 948 068
Rehabilitering	601 968
Kabel-TV	180 864
Eiendomsskatt	3 696
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 734 596</b>

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

Nøkler	300
Korrigeringer	140
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>440</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 986
Påløpte feriepenger	-21 680
Arbeidsgiveravgift	-41 488
Yrkesskadeforsikring	-1 467
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-87 621</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 185.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 965
Eiendomsanalyse AS	-28 370
Lala Tøyen AS	-59 906
Thorshov Farge AS	-1 290
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-120 531</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ceva AS	-915 388
Glenn Syvertsen AS	-1 375 000
Henriksen anlegg AS	-137 475

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 427 863**

Drift/vedlikehold bygninger	-629 098
Drift/vedlikehold VVS	-226 039
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-921 740
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 002
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 694
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 020

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 274 456**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-7 392
Vann- og avløpsavgift	-216 646
Renovasjonsavgift	-120 067

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -344 105****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-30 896
Fjernvarme	-744 737

**SUM ENERGI / FYRING -775 633****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 688
Driftsmateriell	-2 980
Lyspærer og sikringer	-1 655
Renhold ved firmaer	-65 328
Andre fremmede tjenester	-12 483
Trykksaker	-14
Andre kontorkostnader	-2 689
Telefon/bredbånd	-583
Porto	-120
Gaver	-4 758
Bank- og kortgebyr	-3 095
Velferds kostnader	-9 413



---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -118 906**

---

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 954
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 721
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	104
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 779</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-144 101
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-48 823
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-148 608
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-81 179
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-82 438
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-505 149</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Saldo 1.1	301 110
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>301 110</b>

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.229/bnr.138

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin nr. 2	
Tilgang 2016	34 918
Avskrevet tidligere	-34 917
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 106 132

fordelt på 52 aksjer à kr 2041.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 17**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-9 900 000	
Nedbetalt tidligere	5 009 546	
Nedbetalt i år	357 777	
		-4 532 677

**OBOS-bank**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2016	-3 000 000	
Økning i år	-262 859	
Nedbetalt tidligere	3 512 859	
Nedbetalt i år	-250 000	
		0

**Obos-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-5 163 027	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 163 027	



14

AS Tøyenbygg II

0

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-9 322 979

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

7 109

-9 315 870

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-13 848 547****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1

-70 750

**SUM BORETTSINNSKUDD****-70 750****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-14 880

Skyldig arbeidsgiveravgift

-8 639

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-23 519****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-21 680

Fakturagebyr

0

Gebyrer

0

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-21 680****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

13 848 547

**TOTALT****13 848 547**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

301 110

Tomt

970 031

**TOTALT****1 271 141**



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656585. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Bytte av begge stoppekraner for vanninntak til blokka.	
2023-2024	Bygging av låst sykkelskur og renovering av uteområde	Omfattende arbeider inkludert riving av gammel garasje, oppføring av låst sykkelskur, ny asfalt i innkjøring, ny belysning, nye planter, nye skiferplattinger, nytt renovasjonsskap med mer.
2023-2024 2023	Maling av oppganger Utskifting av låsesylindere på alle fellesdører samt installasjon av elektronisk adgangssystem («OBOS-nøkkel»),	Vegger, tak, rekkverk og postkasser. 3 sett nøkler utlevert hver enhet.
2023	Utbedring av felles varmeanlegg	Omfattende arbeider inkludert fjerning og sanering av gamle oljefyrer, nye rørføringer i teknisk rom, nytt ekspansjonskar, nye pumper, automatisk avgassing, med mer.
2020	Nytt trådløst og sammekoblet brannvarslingsanlegg i fellesområder og leiligheter.	
2016 - 2017	Utskifting av vinduer - gjennomgående	
2016 - 2017	Fasaderehabilitering	
2015 - 2016	Nytt callinganlegg	
2013	Nye ventiler i varmeanlegg i kjeller	Utskifting av ventiler i varmeanlegget i kjeller. Trykkventil som må byttes gjennomgående i varmeanlegget.



2012	Utskifting av radiatorer	Utskifting av radiatorer, totalt 33 stk i 16 leiligheter. Eier skal stå for kostnaden selv, hvor 11 av 16 betaler ned sin andel som en engangssum, og 5 eiere gjennom nedbetaling av et lån på kr 53 275,- (inkludert etableringsgebyr og tinglysningsgebyr) som aksjelaget har tatt opp
2010	Varmekabler i takrenner	
2008	Hage og møterom	
2008	Fjernvarme	Selskapet har avvirket oljefyring og gått over til fjernvarme i sept.2008
2007	Rens av ventilasjon	
2006	Vedlikehold av brannsikringsutstyr	
2005	Kjellernedganger	Asbestsanering i fyrrom og kjellernedganger Isolering av vannrør i fyrrom og kjellernedganger
2005	Salg av næringslokale	
2005	Utskifting av PCB-holdig lysarmatur i kj	
2005	Vaskemaskin	Den nye vaskemaskinen ble byttet ut igjen etter flere reparasjoner, kostnadsfritt
2004	Innkjøp av ny vaskemaskin	
2004	Utskifting av oljetank	
2004	Låssystem	Nytt låssystem i utgangsdører, kjeller, loft og søppelhus
2003	Salg av vaktmesterleilighet	
2003	Utskifting av soilerør på kjøkken og bad	
2003	Baderomsrehabilitering	
2003	Nye og større balkonger	
2003	Påbygg til dobbelt søppelhus	
2002	Bytte av varmtvannsbereder og 1 fyrkjele	
2001	Nytt brannsikringsutstyr	
2001	Nytt tak	
2000	Oppgradering av kabelanlegg	
1996	Div vedlikehold;	Oppussing og maling av alle oppganger, Utskifting til nye lydisolerende og brannhemmende inngangsdører til leilighetene og 4 kjellernedganger.
1995	Nytt el-anlegg i næringslokaler / maling	Nytt elektrisk anlegg i forretn.lokaler, kjeller og loft, maling av alle vinduer inn- og utvendig.
1994	Nye stigeledninger	



## Tiltaksforslag: Etablering av varmegjenvinning fra avtrekksluft for produksjon av varmtvann vha varmepumpe i Sofienberggata 54

### Bakgrunn

Det er planlagt etablering av mekanisk avtrekksventilasjon ved at samtlige avtrekkskanaler føres sammen til en sentral avtrekksvifte som har felles avkastkanal over tak. Forslaget går ut på å gjenvinne varmen i avkastluften og bruke denne varmen til å forvarme varmt tappevann som i dag produseres ved hjelp av fjernvarme.

### Teknisk løsning

Varmen gjenvinnes i et såkalt gjenvinnerbatteri (luft/væske-varmeveksler) som monteres i ventilasjonskanalen før avtrekksviften. Før gjenvinnerbatteriet monteres det en filtermodul med posefiltre som skal sørge for at gjenvinneren holdes ren og gir god varmeoverføring. Isolerte tur-/returrør med vann-/glykol kuldebærevæske tilkobles gjenvinnerbatteriet og føres inne i skorsteinen og ned til kald side av en 13 kW væske/vann-varmepumpe som installeres i varmesentralen.

Varmepumpens varme side forvarmer varmtvann i 3 stk 500 liters varmtvanns forvarmetanker til ca 55-57 °C. Varmtvannet ettervarmes til ca 65 °C i fjernvarmeanleggets varmeveksler – som i dag.

### Gjennomføring

Beboerne vil ikke bli direkte berørt av installasjonsarbeidene som vil skje på loftet og i varmesentralen i kjelleren. Ved innkoblingen av kaldtvannstilførselen til varmepumpen vil beboerne miste varmtvannet noen timer. Arbeidene regnes med å ta 2-3 uker og koordineres med ventilasjonsarbeidene.

### Investering

Kostnadskalkylen for et komplett og igangkjørt anlegg er kr 625 000,- inkl mva.

### Energibesparelse

Beregnet energiforbruk til varmtvann er 95 000 kWh/år. Varmepumpen vil dekke ca 85 % av oppvarmingen. Årlig besparelse er beregnet til ca 55 000 kWh/år

### Varmepris

Styret har vurdert at en kraftpris på 70-80 øre/kWh eks mva kan være fornuftig å legge til grunn i lønnsomhetsberegningen. Dette gir en varme-/fjernvarmepris på ca 150 øre/kWh inkl rabatt, påslag, nettleie og avgifter.

Dagens strømstøtte slår inn på en kraftpris på 73 øre/kWh med 90 % i støtte, men det forventes at denne støtten vil reduseres og fases ut i løpet av de neste årene. Man antar at kraftprisen vil legge seg på et lavere nivå enn de siste årene, men høyere enn tidligere år. Nettleien er i år redusert i perioden januar-mars, men forventes å øke.

### Kostnadsbesparelse

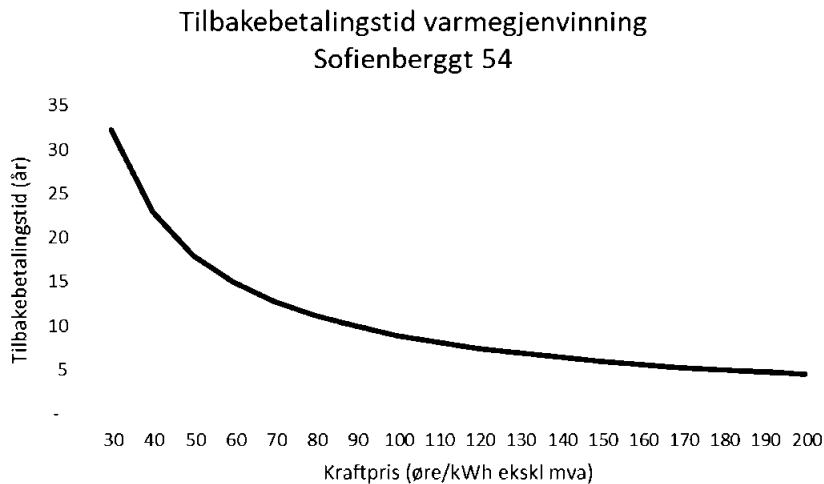
En varmepris på 150 øre/kWh og en energibesparelse på 55 000 kWh/år gir en brutto kostnadsbesparelse på kr 82 000,-/år. Til fratrekk kommer årlige driftskostnader til service, filterskifte og overvåking av varmepumpen på ca kr 12 000,-/år inkl mva.



## Lønnsomhet

I lønnsomhetsberegningene er det brukt en kalkulasjonsrente på 5 % og økonomisk levetid på 15 år. Varmeprisen på 150 øre/kWh gir da en internrente på 7 % og en tilbakebetalingstid (pay off) på 12 år. Tilbakebetalingstiden er vist i diagrammet under som funksjon av kraftprisen (ekskl mva).

Lånekostnaden ved 5 % rente og 15 års løpetid er ca kr 60 000,-/år (annuitet).



## Levetid

Forventet levetid på selve varmepumpen er 15-20 år, men det kan oppstå behov for utskiftninger av mindre komponenter som kretskort og interne pumper i løpet av levetiden. Berederanlegget og røranlegget har levetid på hhv minimum 25 og 50 år.



# Norsk NVR Ventilasjons- renhold AS

AS Tøyenbygg II  
v/ Jacob Emil Tønnesen  
Sofienberggt. 54C  
0563 Oslo

Vår ref.: TW/

Deres Ref: JET

Dato: 02.04.24

## Etablering av mekanisk avtrekksventilasjon i Sofienberggt 54

Vi takker for forespørselen og kan etter en hyggelig befarung den 30/11-23 komme med følgende betraktninger, forslag og prisantydning.

For å forbedre avtrekkene i leilighetene i gården må man opprette et mekanisk avtrekk fra alle leilighetene. I denne gården er det totalt 21 sjakter med avtrekk fra de rommene som i Plan- og Bygningslovens §13 er spesielt nevnt. Disse rommene er kjøkken, toalett, vaskerom og bad.

For å ikke lage alt for store innreguleringsproblemer med forskjellig avtrekksmengder i leilighetene, er det mest fornuftige å samle alle avtrekkene i ett felles avtrekkspunkt / aggregat. Dette bør plasseres sentralt på loftet.

Denne løsningen åpner for å utnytte energien (varmen) i avtrekkslufta ved hjelp av et varmevekslerbatteri i avtrekksvifta.

Vi kan tilby disse ombyggingene, alt utført på loftene, til en budsjettert pris på **kr. 300.000.-** (ekskl varmegjenvinning).

Prisen er gyldig i 2 mnd. og er å forstå nto. eks. mva. pr. 20 dager etter ferdig montering og igangkjøring.

Prisen dekker ingen utgifter til levering, montering og innregulering av kontrollventiler på hvert et avtrekkspunkt i leiligheter og kjeller.

Vennlig hilsen

Norsk Ventilasjonsrenhold As

Tore Wilhelmsen

Vedlegg 2  
Telefon: +47 22 30 61 44  
Telefax: +47 22 30 61 43  
E-post: post@nvr.as

Teveien 37 1  
1081 Oslo  
Norge

NVR\_Tilbud ventilasjon Sofienberggt 54.pdf  
Bank: Bank 1 AS  
Konto: 9004.08.46416  
Org.nr.: NO 977 193 915



# Frihet S 200 poeng

Frihet S gir deg Bredbånd 1000 til 200 poeng. Trenger du mindre bredbånd kan du bruke inkluderte poeng på T-We Basis. Du kan også kjøpe ekstra poengpakker.

## Bredbåndshastigheter

50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 120 poeng	250 Mbps 140 poeng	500 Mbps 160 poeng	750 Mbps 180 poeng	1000 Mbps 200 poeng
--------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------

Forhåndsvalgt

## T-We Basis

200 poeng



## Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Bytt når du vil

### Strømmetjenester

 Inkludert i T-We Basis	 20 poeng	 50 poeng	 60 poeng
 90 poeng	 50 poeng	 10 poeng	 80 poeng (standard) / 120 poeng (premium)

## Kanalpakker og strømeinnhold

 sport1 sport2 sport3 30 poeng	 EUROSPORT 15 poeng	 nick jr. nicktoons 6 poeng	 2 poeng	 5 poeng	 Disney Junior Disney Channel 6 poeng	 WILD 4 poeng	 2 poeng	 2 poeng
--	---------------------------	--------------------------------------	-------------	-------------	--	---------------------	-------------	-------------

## Enkeltkanaler

1-3 poeng per kanal



Produktark Frihet S.pdf

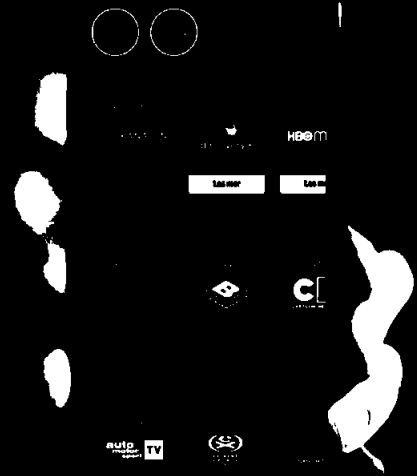
PRODUKT TILBUDET KAN BLI ENDRET. ENKELTE STRØMETJENESTER HAR BINDINGSTID DE FØRSTE 30 DAGENE.



## Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer ulike antall poeng som hver enkelt kan bruke til å velge hvor mye bredbånd, TV- og strømmeinnhold man ønsker og man kan endre innholdet så ofte man vil uten ekstra kostnad.

Har man behov for mer poeng enn det som er inkludert, har man mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker á 20 poeng til 29 kroner per måned.



40 000

falske nettsider blokkeres  
av Telenor hver eneste måned

Mesteparten

av all datatrafikk i Norge går  
gjennom våre tjenester og  
infrastruktur

2 av 3

nordmenn har vært utsatt  
for datakriminalitet

## Din digitale sikkerhet

### Sikrere hjemmenett med WiFi-ruter fra Telenor

Vårt WiFi-utstyr oppdateres automatisk mot nye sikkerhetstrusler. Dette reduserer risikoen for at uvedkommende får tilgang til hjemmenettet ditt.

### Telenor sikrer hele nettet

Vi er i en unik posisjon der vi eier, drifter og beskytter hele bredbåndsnettet, fra kjernenettet hos oss til hjemmenettet hos deg.

Vedlegg 4

### Sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider, for eksempel nettsider som potensielt kan inneholde svindelforsøk, phishing, skadelig programvare og andre digitale trusler. Med Nettvern+ aktivert, er du og dine enda tryggere i den digitale hverdagen.

### Telenor beskytter samfunns-kritisk infrastruktur

Vårt ledende sikkerhetsmiljø jobber kontinuerlig for å trygge landets digitale infrastruktur, og sikre ditt hjemmenett.

32 av 37

Produktark Frihet S.pdf



# WiFi Ruter II

Med den nye WiFi Ruter II er du sikret en rask og fremtidsrettet ruter med den nyeste teknologien.

## Hvorfor velge WiFi Ruter II fra Telenor?

- ✓ Støtte for den nyeste WiFi-teknologien (WiFi 6E)
- ✓ Smart WiFi som automatisk velger det beste nettet
- ✓ Håndterer mange flere enheter med rask hastighet
- ✓ Fremtidsrettet med tre frekvensbånd i stedet for to som tidligere. Gir økt kapasitet og stabilitet
- ✓ Oppdateres automatisk og har alltid de nyeste, sikreste og beste funksjonene
- ✓ Hvis din bolig har vanskelige dekningsforhold kan du utvide til mesh-nettverk med en eller flere WiFi Forsterker II

## Alltid WiFi

- ✓ Fri tilgang til våre WiFi-eksperter
- ✓ Fornøydhetsgaranti
- ✓ Gode tips og veiledningsfilmer på web

## Tekniske spesifikasjoner

- ✓ Trådløse standarder: IEEE802.11b/g/n/ac/ax
- ✓ WiFi Ruter II har fire ethernet-utganger
- ✓ WPA3-kryptering

BRØNNØYSUNDREGISTRERNE 2023/2024/ÅRSREGNSKAP/935452120/04/66



# Tilbud på Frihet S

til AS Tøyenbygg II





Sofienbergsgate 54 A-D  
v/ Jacob Emil Tønnesen

Fornebu, 04.03.2024

### Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd

Frihet S er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmtjenester for de som ønsker.

### Tilbud på fellesavtalen Frihet S

Med Frihet S får alle beboere 200 poeng tilgjengelig til å velge det som passer dem. I avtalen er Bredbånd 1000 forhåndsvalgt i tillegg til WiFi-ruter. Løsningen gir også de som ønsker muligheten til å anskaffe seg TV- og strømmetjeneste T-We. Se vedlagt produktark for løsninger og priser.

Hver beboer mottar ny bredbåndsruter som følger leilighetene ved kjøp og salg.

## Totalpris per boenhet: 289 kr/mnd

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet S med 60 måneders avtaletid for 50 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 01.06.2024.

### Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen  
Telenor Norge AS

Thor-Heikki Rossi  
Key Account Manager



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24

Selskapsnummer: 5258 Selskapsnavn: AS Tøyenbygg II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.