



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 580 029  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 09.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 159 003	11 918 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 159 003</b>	<b>11 918 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		275 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		229 042	705 348
Annen driftskostnad		9 262 155	9 452 192
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 766 447</b>	<b>10 442 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 392 556</b>	<b>1 475 962</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		97 807	127 692
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>97 807</b>	<b>127 692</b>
Annen finanskostnad		1 540 255	1 966 580
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 540 255</b>	<b>1 966 580</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 442 448</b>	<b>-1 838 888</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>950 108</b>	<b>-362 926</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>950 108</b>	<b>-362 926</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>950 108</b>	<b>-362 926</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>950 108</b>	<b>-362 926</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		950 108	-362 926
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>950 108</b>	<b>-362 926</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		3 685 746	3 811 139
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	103 651
Sum varige driftsmidler		3 685 748	3 914 790
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 685 748	3 914 790
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		238 089	740 731
Sum fordringer		238 089	740 731
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 341 412	8 536 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 341 412	8 536 439
Sum omløpsmidler		8 579 501	9 277 170
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 265 249</b>	<b>13 191 959</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		148 200	148 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>148 200</b>	<b>148 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		52 852 380	53 802 488
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-52 852 380</b>	<b>-53 802 488</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-52 704 180</b>	<b>-53 654 288</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		61 764 002	62 996 615
Øvrig langsiktig gjeld		2 293 541	2 293 541
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 057 543</b>	<b>65 290 156</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 057 543</b>	<b>65 290 156</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 750	11 736
Leverandørgjeld		498 139	1 396 765
Annen kortsiktig gjeld		406 998	147 591
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>911 887</b>	<b>1 556 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 969 429</b>	<b>66 846 247</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 265 249</b>	<b>13 191 959</b>



## Årsmøte 2021

AS Tøyenparken Boligselskap

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 30. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i AS Tøyenparken Boligselskap. Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1280>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Grillmuligheter i hagen
6. Ikke røyking på balkongene
7. Beskjære trær
8. Vaskemaskin og tørketrommel i sykkelboden i Ringgata 2E
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i AS Tøyenparken Boligselskap**

Øyvind K Reitan Bø

Hans Egil Kaiser

Katharina Jens

Anne Sofie Molandsveen

Oleksandr Zaitsev



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Sofie Arneberg og Kristin Skiftun er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 1280 Årsrapport korrekt versjon.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øyvind K Reitan Bø	2019 – 2021
Nestleder	Hans Egil Kaiser	2019 – 2021
Styremedlem	Katharina Jens	2020 – 2022
Styremedlem	Anne Sofie Molandsveen	2019 – 2021
Styremedlem	Oleksandr Zaitsev	2020 – 2022
Varamedlem	Vanja Marie Øyrås	2020 – 2021
Varamedlem	Anders Jonatan Strømner	2020 – 2021
Varamedlem	Marte Tronstad	2020 – 2021

### Valgkomiteen

Sofie Arneberg	2020 – 2021
Kristin Skiftun	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om AS Tøyenparken Boligselskap

Aksjeselskapet består av 247 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Tøyenparken Boligselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921580029, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Monrads gate 1 A,b,c,d,e

Monrads gate 3 A,b,c,d

Ringgata 2 A,b,c,d,e

Ringgata 4 A,b,c,d,e

Gårds- og bruksnummer:

229      105   107   84   85

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

AS Tøyenparken Boligselskap har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er Solhøi Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Styret har i 2019/2020 bestått av 5 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Styret har valgt en ordning som innebærer at både styremedlemmer og varamedlemmer møter på styremøter for å få hensiktsmessig fordeling av oppgaver og jevnere arbeidsbelastning.

Det er avholdt 15 styremøter og 1 styreseminar i 2020.

Styret avholdt et to dagers styreseminar 26.-27. september. Formålet med samlingen var å få satt av tid til bredde og fordypning som det sjelden blir tid til i ordinære styremøter. Hovedtema på samlingen var brannvern og gjennomgang av husordensregler.

## Covid-19

Styret arbeide har som i samfunnet øvrig vært preget av utfordringene med Covid-19 i 2020. De aller fleste styremøter har blitt avholdt digitalt. Styret har også iverksatt ulike smitteverntiltak i selskapet i forbindelse med pandemien. Disse smitteverntiltakene var for det meste knyttet til ekstra renhold i oppganger. Disse tiltakene ble etterhvert skalert ned da styret vurderte det som lite virkningsfullt å vaske kontaktflater da det uansett er mye trafikk i fellesarealene, og en vask av kontaktflatene vil ha en kortvarig funksjon.

## Gjennomgang av husordensregler

Styret har startet er arbeid med gjennomgang av husordensreglene. I et boligaksjeselskap så vedtas husordensregler av styret. Dagens husordensregler bærer preg av at de ble laget ved selskapets stiftelse, og har hatt noen revisjoner senere. Språkdrakten er slik at reglene i noen tilfeller ikke er tilpasset nåtiden, og det er derfor på tide å tilpasse reglene slik at de føles mer relevante og også er lettere å forholde seg til for aksjeeiere og beboere. Styret har derfor gjennom året gått gjennom husordensreglene og arbeider med en oppdatering. Dette arbeidet er tidkrevende, og har blitt gjort punktvis gjennom året. Styret har som plan å involvere aksjeeierne i selskapet når et endelig utkast er klart.

## Utførte vedlikeholdsarbeider i 2020:

- Installasjon av nye sirkulasjonspumper for radiatoranlegget
- Rens av takrenner
- Utskiftning av ventilasjonsanlegg, utbedret elektrisk anlegg og installert fettutskiller tilknyttet restaurant i Monrads Gate 1A
- Utbedring av varme på bad (se også eget punkt om dette)

## Vedlikeholdsnøkkelen

I 2019 bestilte styret en tilstandsrapport for å sikre at selskapet gjør riktige prioriteringer i sitt arbeid med vedlikehold fremover. Rapporten leveres av OBOS Prosjekt. Første befarings ble gjennomført i februar 2020, og det ble utført ytterligere befarings i løpet av

året. På grunn av pandemien ble arbeidene ytterligere forsinket, og styret mottok i januar 2021 et foreløpig utkast til endelig rapport som nå kvalitetssikres. Styret tar sikte på at en revidert vedlikeholdsplan for selskapet er klar i løpet av høsten 2021.

## Varme på bad

I forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2013 ble det installert varmpumper på loftene som ble koblet på avtrekksanlegget for å gjenvinne varme og bruke dette som vannbåren energikilde på badene. Hver oppgang er koblet til en krets som sirkulerer varmtvann gjennom gulvet og håndkleholderen over toalettet.

Etter en stund har det vist seg at dette anlegget ikke har fungert som forventet, og mange har opplevd at varmen har forsvunnet delvis eller har manglet i enten håndkleholder eller i gulvet.

Boligselskapet har vært i løpende dialog med rørlegger, VVS - teknisk rådgiver og entreprenør og har brukt mye ressurser på å koordinere fellesrunder med rørlegger på de badene som har vært rammet.

Løsningen som har blitt gjort på de enkelte bad har vært å åpne ventilene slik at slammet som har samlet seg i rørene løsner. Dette har løst problemet midlertidig, men det har vist seg at dette bare har ført til at det grunnleggende problemet bare forflytter seg. Dette har derfor ikke vært en permanent løsning.

Styret har sammen med Multiconsult fremmet dette som en reklamasjon overfor entreprenør AF Gruppen på den opprinnelige installasjonen.

Det er AF Gruppen som skal bekoste tiltakene som gjøres. Styret har benyttet Multiconsult ved Arild Kristiseter for å finne årsaken og hvilke tiltak som å gjøres for å løse dette permanent.

Hovedteorien på nåværende tidspunkt er at dannelsen av slam i rørene forårsakes av at oksygen trekker igjennom plastrørene som er innstøpt i gulvet og medfører at det oppstår innvendig korrosjon i håndkleholder som igjen medfører slamdannelse. Det ble derfor tilsatt kjemikalier til vannet høsten 2020, for å hindre videre korrosjon og løse opp slammet i alle oppganger. I enkelte ventiler har slammet tettet ventilene og dette måtte fjernes med å åpne ventilene for å få gjennomstrømning. Det oppløste slammet vil bli fjernet mekanisk med magnet og filter på loftet.

I løpet av mars 2021 skal alle bad være gjennomgått.

## Fjernvarme

Driftsåret 2020 ble det første året selskapet fikk levert 100% av oppvarmingen via fjernvarme. Prisene på fjernvarme er regulert i forhold til strømprisene. Utnyttelsesgraden er høyere med denne energiformen, og selskapet har derfor fått redusert fyringskostnadene betraktelig. I regnskapsåret 2020 var energikostnadene for selskapet på 1 523 263,- noe som er en reduksjon på rundt 40% fra foregående år. Selv om



energiprisene varierer noe fra år til år, så har dette ført til en tydelig reduksjon av selskapets kostnader til oppvarming.

I forbindelse med rehabiliteringen fikk selskapet innvilget støtte fra Oslo Kommunes klima og energifond. Selskapet har fått utbetalt en støtte på 342.500,- Dette beløpet ble utbetalt i 2020.

## Nye vannmålere

Selskapet vann- og avløpsavgifter har til nå vært stipulert. I forbindelse med renoveringen av restaurantlokalet ble et krav om vannmålere utløst, og selskapet har derfor installert nye vannmålere på alle hovedinntak. Det beregnes at dette kan føre til noe mindre kostnader på kommunale avgifter, men dette er ikke klart før endelig forbruk foreligger.

## Helse, miljø og Sikkerhet

Arbeid med helse, miljø og sikkerhet er en viktig del av styrets arbeid. Styret har tatt i bruk OBOS sin HMS-løsning og bruker denne for å følge opp de forpliktelsene selskapet har i samsvar med internkontrollforskriften. Styret har satt opp et «årshjul» som beskriver oppgaver, frister og hyppighet for kontrollrunder.

Styret skal sørge for at følgende rutiner blir gjennomført:

- Utskiftning av filtre, ettersyn og kontroll av ventilasjonsanlegg
- Ettersyn og kontroll av varmpumper og varmesirkulasjonsanlegg på badene
- Ettersyn og kontroll av radiatoranlegg og sirkulasjonspumper
- Ettersyn og kontroll av vannfiltre ved inntak
- Kvartalsvise HMS-runder med vaktmester i fellesarealer
- Kontroll av brannvernutstyr i fellesarealene
- Utvendig inspeksjon av takene
- Kontroll og service av nøkkelsystem
- Kontroll og ettersyn av det elektriske anlegget i fellesarealer
- Kontinuerlig sørge for at skader blir utbedret på forsvarlig måte

Aksjeeiere i boligselskapet har også et HMS-ansvar, og det er styrets oppgave å informere om hvilke plikter de har. Aksjeeiere skal:

- sjekke at brannslukningsutstyr i egen leilighet er i orden (dette blir fra 2021 utført av Norsk Brannvern årlig)
- bytte batteri i brannvarslere (dette blir fra 2021 utført av Norsk Brannvern årlig)
- kontrollere elektrisk anlegg i egen leilighet
- sikre at oppussing utføres på en forsvarlig og forskriftsmessig måte
- melde eventuelle feil og mangler til styret
- sørge for å holde rømningsveiene åpne
- ikke oppbevare brannfarlig væske og gass på loft eller i kjeller

Dersom skader oppstår etter at man ikke har utført sin vedlikeholdsplikt kan man bli holdt ansvarlig for skaden som har oppstått. Selv om selskapets forsikring dekker en skade, kan

man bli krevet for egenandel dersom skaden oppstår på grunn av mislighold eller manglende vedlikehold.

Boligselskapet vil utarbeide en sjekklister som beboerne kan bruke for sin årlige kontroll. Feil og mangler må rettes snarest, og det er aksjeeier som må dekke kostnadene ved reparasjon og vedlikehold i egen leilighet.

## Ny leverandør av brannverntjenester

Styret har valgt ny leverandør av brannverntjenester, etter en anbudsrunde i 2020. Styrets valg falt på Norsk Brannvern AS som blir selskapets leverandør av brannverntjenester.

Avtalen innebærer at Norsk Brannvern skal utføre kontroll på brannvernutstyr i fellesarealer, samt årlig fysisk bytte av batteri og kontroll av røykvarslere i alle leiligheter. Første runde på dette vil bli gjennomført i løpet av høsten 2021.

Beboere får i tillegg årlig teoretisk rådgivning på bruk av slukkeutstyr, rutiner ved rømning, brannalarm etc. Norsk Brannvern står også til disposisjon med rådgivning på områder som gjelder brannsikringstiltak så som type slokkere, plassering, sikkerhetsskiltning, forskrifter, lovverk m.m.

## Ny leverandør av hagetjenester

Styret startet i 2020 en prosess med å konkurranseutsette avtalen for gartnertjenester i boligselskapet. Styret utformet kravspesifikasjon og inviterte fire selskaper til å delta i konkurransen. Det ble gjennomført flere befaringer i løpet av 2020. Styret tar sikte på å treffe en beslutning og tegne avtale med nytt selskap med effekt fra vår 2021.

## Flytting av sykkelrom

Generalforsamlingen vedtok i 2019 at eksisterende sykkelrom i Ringgata 2E skulle flyttes til nedlagt vaskerom i samme oppgang. Ny dør ble installert i 2020, og sykkelrommet åpnet på våren.

## Sykkelrydding

Styret gjennomførte en større opprydding av sykler i felles sykkelrom og utvendige sykkelstativ i slutten av 2020. Opp mot 40 sykler som beboere ikke vedkjente seg, ble ryddet bort og gitt til selskapet Re:Sykkel, et selskap som henter hensatte sykler gratis, setter dem i stand og selger dem eller gir dem bort.

## Utleie av næringslokaler

Selskapet har to utleielokaler i Monrads gate 1A. Ett restaurantlokale og ett ordinært kontorlokale.

Styret inngikk en avtale med Pillefyken AS om utleie av restaurantlokalet i 2019, og det har blitt utført arbeider for å tilfredsstille kravene til et slikt lokale. Ny fettutskiller har blitt



installert i kjeller og det gamle ventilasjonsanlegget har blitt skiftet ut. EI-tavlen i kjelleren har også blitt oppgradert for å ha større kapasitet til det nye anlegget.

Pandemien har også dessverre ført til at restauranten ikke har kunnet åpne i 2020, og med den pågående situasjonen er endelig åpningsdato enda ikke klar. Da en del av arbeidene med lokalene ble forsinket, besluttet styret å redusere leien frem til arbeidene ble fullført.

Stiftelsen Verk Produksjoner har kontrakt på leie av kontorlokalet til slutten av 2021 med mulighet for forlengelse i to år.

## Beboerfest

Da smittevernsrestriksjonene ble noe lettet i løpet av sommeren, tok styret sikte på å gjennomføre årets beboerfest i august. Da det ble innført nye restriksjoner, så styret seg dessverre nødt til å avlyse festen. Styret håper på en lettere situasjon til høsten, og ser frem til å kunne møtes i festlig lag igjen.

## Forsikring – skadesaker 2020

Det har total vært 5 skadetilfeller som er meldt inn via selskapets forsikringselskap i 2020. De fleste av disse er vannskader.

## Vibbo

Styret har besluttet å gå over til elektronisk kommunikasjon for all informasjon fra selskapet. Den nye plattformen Vibbo vil erstatte boligselskapets nettsider, og vil i fremtiden være den kanalen som blir brukt til kommunikasjon mellom beboere og selskapet. Dersom du ikke ønsker å kommunisere digitalt, må du ta kontakt med forretningsfører.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 12 159 003.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Oslo Kommune i forbindelse med utskiftning av oljefyr.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 9 766 447.

### Resultat

Årets resultat på kr **950 108** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) vises ikke i resultatet og er derfor ikke tatt hensyn til. Avdrag på lån utgjør kr 1 232 613 i 2020.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **7 667 614**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er det budsjettet til kr 2 080 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Energikostnadene i 2020 var langt lavere enn budsjettet. På bakgrunn av dette har styret valgt å nedjustere budsjettet for elektrisk energi og fjernvarme for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på 7 %.

### Lån

AS Tøyenparken Boligselskap har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 40 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den  
norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
N 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

Til generalforsamlingen i AS Tøyenparken Boligselskap

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert AS Tøyenparken Boligselskaps årsregnskap som viser et overskudd på kr 950 108. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

14 av 43

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sørporsborg · E-post: [post@solhoi.no](mailto:post@solhoi.no) · Tlf: +47 69 13 83 33



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 26. mars 2021  
Solhøi Revisjon AS

Ola Eriksen  
Statsautorisert revisor

15 av 43



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: hexene@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33



## AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP ORG.NR. 921 580 029, KUNDENR. 1280

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 813 432	11 916 432	12 120 000	11 994 000
Andre inntekter	3	345 571	2 320	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>12 159 003</b>	<b>11 918 752</b>	<b>12 120 000</b>	<b>11 994 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 250	-35 250	-36 000	-36 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15, 16	-229 042	-705 348	-776 000	-776 000
Revisjonshonorar	6	-39 703	-18 125	-19 000	-32 000
Forretningsførerhonorar		-340 555	-331 925	-342 000	-351 000
Konsulenthonorar	7	-807 393	-191 648	-250 000	-450 000
Drift og vedlikehold	8	-2 380 194	-2 347 413	-2 130 000	-2 080 000
Forsikringer		-498 425	-434 421	-500 000	-533 000
Kommunale avgifter	9	-1 104 548	-1 017 203	-1 136 000	-1 116 000
Energi/fyring	10	-1 879 248	-3 000 023	-2 700 000	-2 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-839 523	-824 437	-850 000	-865 000
Andre driftskostnader	11	-1 372 566	-1 286 999	-1 345 000	-1 356 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 766 447</b>	<b>-10 442 790</b>	<b>-10 334 000</b>	<b>-10 145 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 392 556</b>	<b>1 475 962</b>	<b>1 786 000</b>	<b>1 849 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	97 807	127 692	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 540 255	-1 966 580	-2 126 000	-1 223 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 442 448</b>	<b>-1 838 888</b>	<b>-2 076 000</b>	<b>-1 173 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>950 108</b>	<b>-362 926</b>	<b>-290 000</b>	<b>676 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-362 926		
Reduksjon udekket tap		950 108	0		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	2 609 996	2 735 389
Leiligheter/lokaler	14	1 075 750	1 075 750
Andre varige driftsmidler	15	2	103 651
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 685 748</b>	<b>3 914 790</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		24 637	32 425
Forskuddsbetalte kostnader		213 452	708 306
Driftskonto OBOS-banken		38 315	1 268 418
Sparekonto OBOS-banken		8 303 097	7 268 021
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 579 501</b>	<b>9 277 170</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 265 249</b>	<b>13 191 959</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	148 200	148 200
Udekket tap	18	-52 852 380	-53 802 488
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-52 704 180</b>	<b>-53 654 288</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	61 764 002	62 996 615
Annen langsiktig gjeld	20	2 293 541	2 293 541
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>64 057 543</b>	<b>65 290 156</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		126 279	147 591
Leverandørgjeld		498 139	1 396 765
Påløpte renter		6 750	11 736
Annen kortsiktig gjeld	21	280 719	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>911 887</b>	<b>1 556 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 265 249</b>	<b>13 191 959</b>
Pantstillelse	22	86 596 607	84 250 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2021  
Styret i AS Tøyenparken Boligselskap

Øyvind K Reitan Bø /s/ Katharina Jens /s/ Anne Sofie Molandsveen /s/

Oleksandr Zaitsev /s/ Hans Egil Kaiser /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	11 628 432
Forretningslokaler	242 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 870 432</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-57 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 813 432</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	71
Leie lokaler	1 000
Nøkler	2 000
Tilskudd Oslo Kommune - utskifting oljefyr	342 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>345 571</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 250</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 2019/2020, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og taxi/kjøregodtgjørelse for kr 8 003, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 39 703.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 323
Multiconsult	-798 945
Andre konsulentonorarer	-1 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-807 393</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-290 194
Drift/vedlikehold VVS	-797 296
Drift/vedlikehold elektro	-270 386
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 833
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 534
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-55 660
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-765 068
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 224
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 380 194</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-758 856
Renovasjonsavgift	-345 692
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 104 548</b>

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

Elektrisk energi	-355 984
Fjernvarme	-1 523 263
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 879 248</b>

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

Container	-21 373
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 141
Driftsmateriell	-2 424
Lyspærer og sikringer	-23 145
Vaktmestertjenester	-802 024
Vakthold	-156 138
Renhold ved firmaer	-281 456
Andre fremmede tjenester	-8 020
Trykksaker	-3 688
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 954
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-19 515
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 003
Andre kontorkostnader	-11 347
Porto	-9 390
Bank- og kortgebyr	-6 513
Velferdskostnader	-1 434
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 372 566</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	646
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 076
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 232
Kundeutbytte fra Gjensidige	58 853
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>97 807</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 540 255
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 540 255</b>

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Lokaler	1 075 750
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>1 075 750</b>

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

Søppelhus			
Kostpris	698 811		
Avskrevet tidligere	-698 810		1
Uteanlegg			
Kostpris	1 567 398		
Avskrevet tidligere	-1 463 748		
Avskrevet i år	-103 649		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>2</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-103 649</b>

**NOTE: 16****BYGNINGER****Bygninger**

Kostpris	6 124 415		
Utbedring tak 1985	1 000 000		
Bygninger avskrevet tidligere år	-4 474 419		
Bygninger avskrevet 2020	-40 000		
Sum			2 609 996

Bygninger avskrives lineært med 0,55% pr. år

**Rehabilitering**

Kostpris	12 993 186		
Avskrevet tidligere år	-12 907 793		
Avskrevet i år	-85 393		
Sum rehabilitering			0

Rehabiliteringen avskrives lineært med 4,09% pr. år

<b>SUM BYGNINGER</b>			<b>2 609 996</b>
----------------------	--	--	------------------

Tomten er kjøpt.

Gnr.229/bnr.84, 85, 105 og 107 i Oslo Kommune.

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 151 800, fordelt på 253 aksjer a`kr 600			151 800
Egne aksjer: 6 stk à kr 600			-3 600
<b>SUM AKSJEKAPITAL</b>			<b>148 200</b>

**NOTE: 18****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.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,00 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2013

-16 924 828

Nye opptak lån - 2014, 2015

-50 000 000

Nedbetalt tidligere

3 928 213

Nedbetalt i år

1 232 613

-61 764 002

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-61 764 002**

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-2 293 541

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-2 293 541**

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr

0

Påløpte kostnader

-280 719

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-280 719**

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

61 764 002

**TOTALT**

**61 764 002**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger

2 609 996

**TOTALT**

**2 609 996**



## Annem informasjon om aksjeselskapet

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

AS Tøyenparken Boligselskap har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS som kan kontaktes på telefon 22 38 92 92.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Vekttertjeneste

Boligselskapet har avtale med Bomiljøvakt Avarn Security som går daglige runder både innvendig og utvendig i fellesarealene. Avtalen omfatter også tilkalling ved behov og beboere kan selv ta kontakt ved sikkerhetsmessige uregelmessigheter, uvedkommende, bråk og lignende. **Vakttelefon 915 02580 (døgnbemannet)**. Tast 1 for utløst alarm for å komme videre til vaktentral. Beboere må selv vurdere når det er hensiktsmessig å heller tilkalle politiet eller andre aktuelle etater.

### Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Centrum Vinduspuss & Rengjøringsbyrå AS om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret eller forretningsfører.

Informasjon om hvordan man bestiller skilt til ringeklokke og postkasse finnes på selskapets hjemmesider.

## ANDRE TJENESTER

### Søppelhus

Avfall skal bæres ut til utvendige søppelhus og beboerne benytter følgende:

Monrads gate 1A til og med E:	Søppelhus utenfor Monrads gate 1A
Monrads gate 3A til og med D:	Søppelhus ved garasje ved Monrads gate 3D
Ringgata 2A til og med E:	Søppelhus utenfor Ringgata 2A (i hagen)
Ringgata 4A til og med E:	Søppelhus utenfor Ringgata 2A og søppelhus utenfor Monrads gate 3D.

Det er ikke tillatt å kaste søppel i de gamle sjaktene i oppgangene. Alle skal benytte utvendige søppelhus til å kaste avfall. Det vurderes fortløpende om kapasitet i søppelhus må justeres. Renovasjon er en stor driftsutgift og det er ikke ønskelig å øke kapasiteten utover faktisk behov.

Boligselskapet har rammeavtale for vask av søppeldunker og søppelhus/miljøhus med firmaet NIWI. Det gjennomføres vask sommer og høst for å forebygge lukt- og skadedyrproblemer på eiendommen.

### Vaskerier

Boligselskapet har fem fellesvaskerier som brukes på følgende måte:

Monrads gate 1A – E (57 leiligheter):	Kjeller i Monrads gt 1B
Monrads gate 3A – D (48 leiligheter):	Kjeller i Monrads gt 3C
Ringgata 2A, B og C (40 leiligheter):	Kjeller i Ringgata 2C
Ringgata 2D og E (27 leiligheter):	Kjeller i Ringgata 2C
Ringgata 4A, B og C (45 leiligheter):	Kjeller i Ringgata 4A
Ringgata 4D og E (30 leiligheter):	Kjeller i Ringgata 4E

### Fibernet.

Anlegget er fra 2010. Alle beboere som ønsker det, kan få tilgang til fibernet i sin bolig. Dette er ikke en kollektiv avtale - det er opp til hver enkelt beboer som ønsker det å tegne abonnement. Styret vurderer fortløpende markedet for fiber-, internett- og tv-tjenester og vil gjøre en vurdering på om eksisterende avtaler er tilstrekkelig for selskapets og beboernes behov.

### Bygningsteknisk rådgiver

Multiconsult er selskapets faste bygningstekniske rådgivere. Selskapet bestiller ved behov tjenester både på bygning/konstruksjon, rør og VVS inkludert fyrhus, el-installasjoner o.l. Selskapet kjøper tjenester i forbindelse med konkrete vedlikeholds- og byggeprosjekter samt for å vurdere vedlikeholdsplanlegging på kort og lang sikt.

### Rørlegger

Selskapet har fast avtale med firmaet NM-Rør. Avtalen innebærer faste timepriser og at deler faktureres iht. grossistenes delepriser samt døgnvakt. Beboere har anledning til å bestille tjenester fra selskapets faste rørleggerfirma – men kun til tjenester til egen leilighet. Vi anbefaler bruk av selskapets faste rørleggerfirma for problemer relatert til radiatorer/varmeanlegg.

**Container**

Selskapet leier inn container fordelt over en periode på tre dager to ganger pr år. Målsettingen er å redusere mengden avfall som dumpes i fellesarealer og må håndteres for fellesskapets regning.

**Gartnertjenester**

Boligselskapet har avtale med Vaktmesterkompaniet om plenklipping, beskjæring og utskiftning av flerårige vekster samt gartnerfaglig vedlikehold. Avtalen løper med 3 måneders gjensidig oppsigelse. Avtalen fungerer i hovedsak tilfredsstillende.

**Skadedyr**

Boligselskapet har avtale med Anticimex om bekjempelse av rotter og skadedyr.

**Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79519925. 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.

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2018 – 2019 Fjernvarme, isstoppere

2017 - 2017 bytte av dører, låssystem og postkasser

2012 - 2013 Vedlikehold 2012 - 2013

Utskiftning av gammel oljefyr til ny fjernvarmeløsning. Montering av isstoppere på samtlige tak.

Bytte av kjellerdører og ytterdører. Nytt låssystem. Nye postkasser.

Våtromsrehabilitering vedtatt på generalforsamling 27.11.2012: Anbud gikk ut sommeren 2012. Vi mottok totalt syv tilbud. AF Gruppen ble innstilt på bakgrunn av pris og kompetanse. Det ble fremforhandlet avtale basert på NS 8407 med forbehold om godkjenning av generalforsamlingen samt tilsagn om finansiering.

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt den 27.11.2012 (se egen sak på vår nettside). Det ble med stort flertall vedtatt at våtromsprosjekt skulle gjennomføres.

Prosjektet hadde en beregnet kostnadsramme på ca kr 60 mill. I tillegg var det beregnet ca 20 % usikkerhet samt kr 3 mill til annet vedlikehold. Kostnadsrammen var beregnet til maksimalt kr 75 mill. Selskapets maksimale lånebehov var kr 70 mill. Arbeidet utført i leiligheter ifb med rør- og våtromsrehabilitering:

Bad:

- \* Membran på gulv og vegg samt flislegging/nanofugemasse
- \* Nedsenket dusjsone på gulv for bedre avrenning etter dusjing/bruk
- \* Monterte dusjdører i glass og garnityr/dusjbatteri i samtlige leiligheter
- \* Etablert vannbåren gulvvarme samt varme i håndkleholder på vegg
- \* Nedføring av tak med gipshimling og innfelt belysning.
- \* Monterte inspeksjonsluker i tak for mulighet til kontroll
- \* Utskiftning av røropplegg for varmt og kaldt vann samt avløpsrør



- \* Installert stoppekraner i rørkasse bak toalett
- \* Montert vegghengt toalett (Villeroy & Boch Subway 2.0)
- \* Montert vask/servantskap (Villeroy & Boch Subway 2.0 grunnpakke)
- \* Montert speilskap med belysning (Hafa Moon - grunnpakke)
- \* Montert opplegg for vaskemaskin (egen strømkurs)
- \* Etablert separat strømkurs til bad
- \* Byttet dør til bad inkludert karm

Kjøkken:

- \* Utskiftning av røropplegg for varmt og kaldt vann samt avløpsrør
- \* Installert stoppekran i rørkasse i kasse på vegg
- \* Montert brannslange under kjøkkenbenk

Generelt for leiligheter

- \* Montert termostatventiler på samtlige radiatorer for bedre temperaturregulering
- \* Etablert opplegg for ytterligere strømkurs i sikringsskap som beboer selv kan velge å få lagt inn senere (NB! Stigeledningene tåler ikke belastning utover denne ekstrakursen slik at man ikke får etablere flere kurser utover denne)
- \* Etablert ventilasjon med varmegjenvinning og aggregat på loft

NB! Ventilasjon forutsetter at samtlige ventiler i vegg på kjøkken samt spalteventiler i vinduer åpnes for å sikre godt inn klima og forhindre fukt og mugg! Dette er alle selv ansvarlige for å gjøre i egen leilighet.

Vedlikehold utført i fellesarealer i 2013:

- \* Maling av vegger i samtlige oppganger
- \* Installert branndører mellom delte kjellere (krav etter brannnettersyn i 2009)
- \* Utskiftning av røropplegg for vann/varme/sanitæranlegg i fellesarealer i kjeller



		<ul style="list-style-type: none"><li>* Montert selvspylende vannfilter på vanninntak fra kommunalt ledningsnett i kjeller for å gi bedre vannkvalitet og lengre levetid på nytt utstyr som kraner mv.</li><li>* Brannetting rørgjennomføringer (pålegg etter brannettersyn i 2009) Ringgata tas våren 2014 (ifb med rørarbeidene som ble utsatt).</li><li>* Bunnledninger nedstøpt i kjellergulv ble etter rehabilitering i leiligheter vasket og inspisert med kamera. Ledningsnettet var i dårlig forfatning og ble rehabilitert med strømpeføring på innsiden av rørene.</li><li>* Etablering av aggregat for ventilasjon med varmegjenvinning på loft. I tillegg installert varmepumper som sørger for oppvarming av varmtvann som sirkulerer hele året i baderomsgulv og håndkleholder på vegg på bad.</li></ul>
		<p>Det ble i forbindelse med innplassering av aggregat på loft nødvendig å flytte på bodvegger enkelte steder. Samtlige loft vil bli gjennomgått og nødvendige tilpasninger av boder for å bedre løsninger vil bli iverksatt.</p>
2012 - 2015	Våtromsrehabilitering	
2011 - 2012	Vedlikehold 2011 - 2012	<ul style="list-style-type: none"><li>* Skiftet elektrokjele i fyrhus (til erstatning for 3 stk eldre kjeler som var defekt)</li><li>* Skiftet 2 stk ekspansjonstanker i fyrhus Aksjeleilighet 2E101 og 2E502 med adresse Ringgata 2E og solgt og innlemmet i de øvrige aksjeleilighetene. Aksjebrev og andelsdokumenter er utstedt på boligene.</li></ul>
2010 - 2011	Vedtatt salg av vaktmester-/portnerbolig	<ul style="list-style-type: none"><li>* Skiftet undertak og lagt nytt teglsteinstak på garasje (taket var ødelagt som følge av frostsprengning og villvin som vokste over hele taket). Oppdraget utført av Adamstuen blikkenslageri</li><li>* Reklamasjonsarbeider på deler av takrenner installert i 2009 som lakk i skjøtene.</li><li>* Benker og bord til bruk i hagen ble pusset og overflatebehandlet</li></ul>
2010 - 2011	Vedlikehold 2010 -2011	



2009 - 2010 Vedlikehold 2009 - 2010

Anbud ble lagt ut høsten 2008.  
Oppdraget gikk til Murmester Nils Berg.  
Arbeidene ble gjennomført i 2009/2010.

- \* Utskiftning av undertak samt legging av teglstein på tak (tidligere platetak)
- \* Utskiftning av takrenner og taknedløp samt nye varmekabler i takrenne
- \* Forskriftsmessige snøfangere på taket (to rader på hver side av takene)
- \* Vask og impregnering av fasaden
- \* Utskiftning av ødelagt tegl i fasaden samt nye vertikale fuger
- \* Utskiftning av ca 1/3 av vinduene (ca 250 stk vinduer eldre enn 1990 samt enkelte balkongdører)
- \* Pussing av samtlige piper utvendig samt skiftet beslag og duenetting
- \* Innvendig kanalrens av luftepiper
- \* Samtlige vinduer og balkongdører malt utvendig
- \* Samtlige balkongdekker behandlet inkludert sidekant
- \* Fjernet løs puss og reparert (pusset) sokkel på bygningene samt fjernet gammel maling og malt med maling beregnet for mur som slipper fuktighet ut av betongen
- \* Maling av samtlige oppganger (vegger og gelender samt rundt vinduer)
- \* Maling av kjellergulv (ikke medtatt vaskerier)
- \* Kjellerdørene ble pusset og lakket samt listverk og terskler utbedret
- \* Garasjedørene ble pusset og lakket
- \* Utvendig treverk i hagen samt utvendige søppelhus pusset og behandlet med beis
- \* Forsterket innfesting av ytterdører (dørene er tunge og feste er for dårlig i veggen/åpningen)
- \* Skiftet ringetablå i samtlige oppganger (utført av Møller-Undal, se nedenfor)
- \* Skiftet porttelefoner i samtlige leiligheter (utført av Møller-Undal, se nedenfor)

Kostnadmessig ble byggeprosjektet gjennomført 2009/2010 innenfor ramme av skisserte prosjektkostnader.  
Kontraktssum var i utgangspunktet kr 12



351 601,- inkl. moms. I tillegg var det satt av 10 % som påslag for usikkerhet. Det var pr 31.12.2011 fakturert for 12 279 845,- inkl. moms. Det ble i tillegg bestilt ekstra arbeider for kr 851.057,- (rensing av sokkel (grunnmur), pussing av vindussmyg der betongen løsnet (ifb med montering av vinduer) og montering av én ekstra rad med snøfangere på tak, pussing og maling av utendørs treverk på søppelhus mv). Totalt ble det i 2009 og 2010 fakturert for til sammen kr 13 130 902,- inkl. moms.

Det ble i 2010 skiftet ringetablå/callinganlegg utenfor samtlige oppganger (infrastruktur ikke skiftet). Det ble i tillegg skiftet porttelefoner i samtlige leiligheter. Oppdraget ble utført av Møller-Undal avdeling Hemer (i dag Kaba Møller-Undal avdeling Hemer). Det har vært få problemer med callinganlegget. Boligselskapet benytter Kaba til vedlikehold av callinganlegg og utbedring av skader (aktuelt i forbindelse med våtromsprosjekt der ledninger ble skadet ved boring i kjeller). Drenering av grunnmur for bygningene Monrads gate 1A-C ble utført høsten 2007. Det ble gravet grøft langs muren mot gårdsveien og lagt rør og gjenfylt med drenerende masser. Nedløpsrør fra tak, som er ført ned under kjellergulvet, ble reparert våren 2007. Med disse tiltakene skal grunnmuren og bygningskonstruksjonen være sikret mot fremtidige fuktskader. Når kjellergulvet er tilstrekkelig tørt, vil vaskeriet i Monrads gate 1B få ny gulvmaling.

Samtidig med dreneringsarbeidet ble gårdsveien i Monrads gate 1-3 utbedret. Belegningssteinen ble tatt opp, og det gamle bærelaget fjernet. Det er lagt ny fiberduk, og nytt bærelag som fundament for belegningssteinen. Siste del av arbeidene, utenfor Monrads gate 3D, blir tatt våren 2008.

2007 - 2008 Vedlikehold 2007 - 2008



1998 - 2002 Vedlikehold 1998 - 2002

Kapasiteten på utendørs sykkelparkering i stativ er doblet i Monrads gate, og oppussingen av sykkelrommet utenfor Monrads gate 1C er ferdigstilt. Vinteren 2007-08 er et redskapsrom i kjelleren i Ringgata 2B oppgradert til møterom.

Følgende arbeider ble gjort i årene 1998-2000: Utskifting av alle loftsluker og loftsvinduer, maling av vinduskarmer på alle fasader, vask/høytrykkspyling og impregnering av alle teglfasader, overflatebehandling av alle balkongplater, maling av karnapper, trapperomsfasader og sokler. I tillegg er det tatt med reparasjon av gulvene i vaskeriene, og utskifting av pipeløp i fyrhus.

Følgende arbeider ble gjort i årene 2001-2002: Oppgangene i Monrads gate ble malt i november 2001, mens oppgangene i Ringgata ble malt i januar 2002. På takene ble ca 100 luftepiper reparert for å unngå at murpuss og stein løsner og faller ned.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-



Sak 5

### **Grillmuligheter i hagen**

**Forslag fremmet av:** Sofie Arneberg

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

Boligselskapet har en flott hage mellom Ringgata og Monradsgate, med benker og fine sitteplasser. Det er også mulig å grille der, men det mangler en slags fellesgrill eller et sted å sette små griller, og et greit opplegg for å kunne kvitte seg med kullet etterpå.

#### **Forslag til vedtak**

Styret vurderer mulighetene og kostnadene, og om det lar seg gjøre, får bygget en fellesgrill som kan brukes sommeren 2021.



Sak 6

## **Ikke røyking på balkongene**

**Forslag fremmet av:** Kaarina Helga Borud

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

Hei

Ønsker herved å foreslå ikkerøyk på balkongene og at dette skrives inn i husordensreglene.

Ønsker at forslaget skal stemmes over på årsmøtet 22.4.2021.

-Stemme for at det ikke er lov å røyke på balkongene og at dette skal gå inn i husordensreglene.

Ønsker ikkerøyk på lik linje med ikke lov å grille. Grilling er ikke tillatt med argument at det kommer os og lukt inn i leilighetene som virker sjenerende. Jeg mener røyking er minst like sjenerende.

Bakgrunnen er at jeg bor i en ettroms med alle vindu, lufteluker og balkongdør vendt mot bakgården. Det betyr at eneste mulighet for å lufte og få inn frisk luft i leiligheten er denne veien. Hvis noen røyker på balkongen har jeg da ingen mulighet til å unngå at hele leiligheten lukter røyk.

Har kontaktet styret om dette tidligere med da påfølgende løsning om å spørre naboene. Det kan jeg godt gjøre, men naboer flytter og det er ikke alltid lett å vite hvor røyken kommer fra, på samme måte som lydstry.

Håper på forståelse for dette og et vedtak mot røyking på balkong.

Mvh, Kaarina Borud

### **Styrets innstilling**

Selv om røyking på balkonger kan være plagsomt, finnes det ikke hjemmel i lovverket for å forby dette. Styrets innstilling er derfor at det stemmes mot forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Ikke tillatt med røyking på balkonger.

Skrives inn i husordensreglene.



Sak 7

## **Beskjære trær**

**Forslag fremmet av:** Andreas Nuntun

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

Trær i bakgården har blitt veldig høye. Stor fare for at greiner treffer balkonger når det er mye vind.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget.

Begrunnelse:

Normal trepleie, som fjerning av døde grener og jevnlig tilstandssjekk av de store bjørketrærne i hagen, faller inn under den avtalen selskapet har for gartnertjenester. Utover dette, fraråder gartneren vår på faglig grunnlag å beskjære de store trærne i hagen for å få mer lys og luft. Begrunnelsen er at store, etablerte trær ikke tåler beskjæring særlig godt, og lett kan få skader de ikke klarer å lege. Bjørketrærne i hagen vår anslåes å være like gamle eller eldre enn byggene våre (1940) og styret ønsker derfor at disse skal vernes om og bevares.

Beskjæring av disse trærne vil også medføre en merkostnad på ca 10.000 kroner pr tre, i tillegg kommer leie av lift.

### **Forslag til vedtak**

«Stusse» de høyeste/bredeste trærne hvor de kommer nært balkong.



Sak 8

## **Vaskemaskin og tørketrommel i sykkelboden i Ringgata 2E**

**Forslag fremmet av:** Sofie Arneberg

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

Vaskeriet i Ringgata 2E ble i 2009 midlertidig avviklet, for å kunne brukes som pauserom for firmaet som den gang arbeidet med vedlikehold av tak og fasader.

Dermed er det hele 67 leiligheter som bruker vaskeriet i Ringgata 2C, mot kun 30, 45, 48 og 57 i de andre fire vaskeriene.

Rommet der vaskemaskinene sto i Ringgata 2E sto lenge avlåst, men er blitt åpnet som sykkelrom for Ringgata 2E. Det er imidlertid både opplegg for, og plass til, en vaskemaskin og en tørketrommel der, sammen med syklene.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget da det verken er hygienisk eller praktisk å ha sykkelrom og vaskerom på samme sted. Innkjøp av ny vaskemaskin og tørketrommel vil være uforholdsmessig dyrt for benyttelse av kun en oppgang. Kapasiteten på vaskerommet i Ringgata 2C ble utvidet ved flyttingen i 2009 og skal være tilstrekkelig for det antallet leiligheter som er tilknyttet vaskeriet.

### **Forslag til vedtak**

Tøyenparken boligselskap plasserer en vaskemaskin og en tørketrommel i sykkelboden i Ringgata 2E.



Sak 9

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Øyvind K Reitan Bø**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

**Jessica-Marie Gidlund**

**Anne Sofie Molandsveen**

**Gøran Brekke Svaland**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Dag Martin Berg**

**Lauren Ashleigh Berntsen**

**Simen Jansen Blokhus**

**Vedlegg**

1. 1280 Valgkomiteens innstilling.pdf



## VALGKOMITÉEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

### A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Øyvind Bø	2021-2023	Ringgata 2C
-----------	-----------	-------------

### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

1. Anne Sofie Molandsveen	2021-2023	Monradsgate 1C
2. Gøran Brekke Svaland	2021-2023	Monradsgate 1B
3. Jessica-Marie Gidlund	2021-2023	Ringgata 2C

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Katharina Jens	2020-2022	Ringgata 2C
----------------	-----------	-------------

### C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Simen Jansen Blokkhus	2021-2022	Monradsgate 3A
2. Lauren Ashleigh Berntsen	2021-2022	Monradsgate 3C
3. Dag Martin Berg	2021-2022	Ringgata 4B

### D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Kristin Skiftun	2021-2022	Monradsgate 1C
2. Sofie Arneberg	2021-2022	Ringgata 2E

### Merknad fra valgkomitéen:

Styremedlem Oleksander Zaitsev 2020-2022 har trådt ut av styret i perioden. Det er derfor 3 styremedlemmer på valg i år.



Sak 10

**Valgkomité**

**Roller og kandidater**

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

**Sofie Arneberg**

**Kristin Skiftun**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.