



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 318 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYEN II
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 316 686	7 574 919
Sum inntekter		7 316 686	7 574 919
Kostnader			
Lønnskostnad		337 658	331 943
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 137	21 135
Annen driftskostnad		5 840 097	4 457 826
Sum kostnader		6 198 892	4 810 904
Driftsresultat		1 117 794	2 764 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 294	9 862
Sum finansinntekter		6 294	9 862
Annen finanskostnad		155 477	271 490
Sum finanskostnader		155 477	271 490
Netto finans		-149 183	-261 628
Ordinært resultat før skattekostnad		968 611	2 502 387
Ordinært resultat etter skattekostnad		968 611	2 502 387
Årsresultat		968 611	2 502 387
Totalresultat		968 611	2 502 387
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		968 611	2 502 387
Sum overføringer og disponeringer		968 611	2 502 387



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 514 732	9 514 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		35 232	56 370
Sum varige driftsmidler		9 549 965	9 571 102
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 549 965	9 571 102
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		163 149	157 585
Sum fordringer		163 149	157 585
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 196 035	3 099 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 196 035	3 099 038
Sum omløpsmidler		4 359 184	3 256 623
SUM EIENDELER		13 909 148	12 827 724

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 800	16 800
Sum innskutt egenkapital		16 800	16 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		595 287	
Udekket tap			1 812 374
Sum opptjent egenkapital		595 287	-1 812 374
Sum egenkapital		612 087	-1 795 574
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 336 745	13 933 688
Øvrig langsiktig gjeld		223 200	223 200
Sum annen langsiktig gjeld		12 559 945	14 156 888
Sum langsiktig gjeld		12 559 945	14 156 888
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		125 886	117 956
Leverandørgjeld		593 603	336 961
Skyldige offentlige avgifter		16 177	11 493
Annen kortsiktig gjeld		1 450	
Sum kortsiktig gjeld		737 117	466 410
Sum gjeld		13 297 062	14 623 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 909 148	12 827 724



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 652176

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 318 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYEN II
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2022



Organisasjonsnr: 948 318 067
BORETTSLAGET TØYEN II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 316 686	7 574 919
Sum inntekter		7 316 686	7 574 919
Kostnader			
Lønnskostnad		337 658	331 943
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 137	21 135
Annen driftskostnad		5 840 097	4 457 826
Sum kostnader		6 198 892	4 810 904
Driftsresultat		1 117 794	2 764 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 294	9 862
Sum finansinntekter		6 294	9 862
Annen finanskostnad		155 477	271 490
Sum finanskostnader		155 477	271 490
Netto finans		-149 183	-261 628
Ordinært resultat før skattekostnad		968 611	2 502 387
Ordinært resultat etter skattekostnad		968 611	2 502 387
Årsresultat		968 611	2 502 387
Totalresultat		968 611	2 502 387
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		968 611	2 502 387
Sum overføringer og disponeringer		968 611	2 502 387



Organisasjonsnr: 948 318 067
BORETTSLAGET TØYEN II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 514 732	9 514 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		35 232	56 370
Sum varige driftsmidler		9 549 965	9 571 102

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		9 549 965	9 571 102
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		163 149	157 585
Sum fordringer		163 149	157 585

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 196 035	3 099 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 196 035	3 099 038

Sum omløpsmidler		4 359 184	3 256 623
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		13 909 148	12 827 724
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 800	16 800
Sum innskutt egenkapital		16 800	16 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	595 287	
Udekket tap		1 812 374
Sum opptjent egenkapital	595 287	-1 812 374
Sum egenkapital	612 087	-1 795 574
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 336 745	13 933 688
Øvrig langsiktig gjeld	223 200	223 200
Sum annen langsiktig gjeld	12 559 945	14 156 888
Sum langsiktig gjeld	12 559 945	14 156 888
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	125 886	117 956
Leverandørgjeld	593 603	336 961
Skyldige offentlige avgifter	16 177	11 493
Annen kortsiktig gjeld	1 450	
Sum kortsiktig gjeld	737 117	466 410
Sum gjeld	13 297 062	14 623 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 909 148	12 827 724



Organisasjonsnr: 948 318 067
BORETTLAGET TØYEN II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

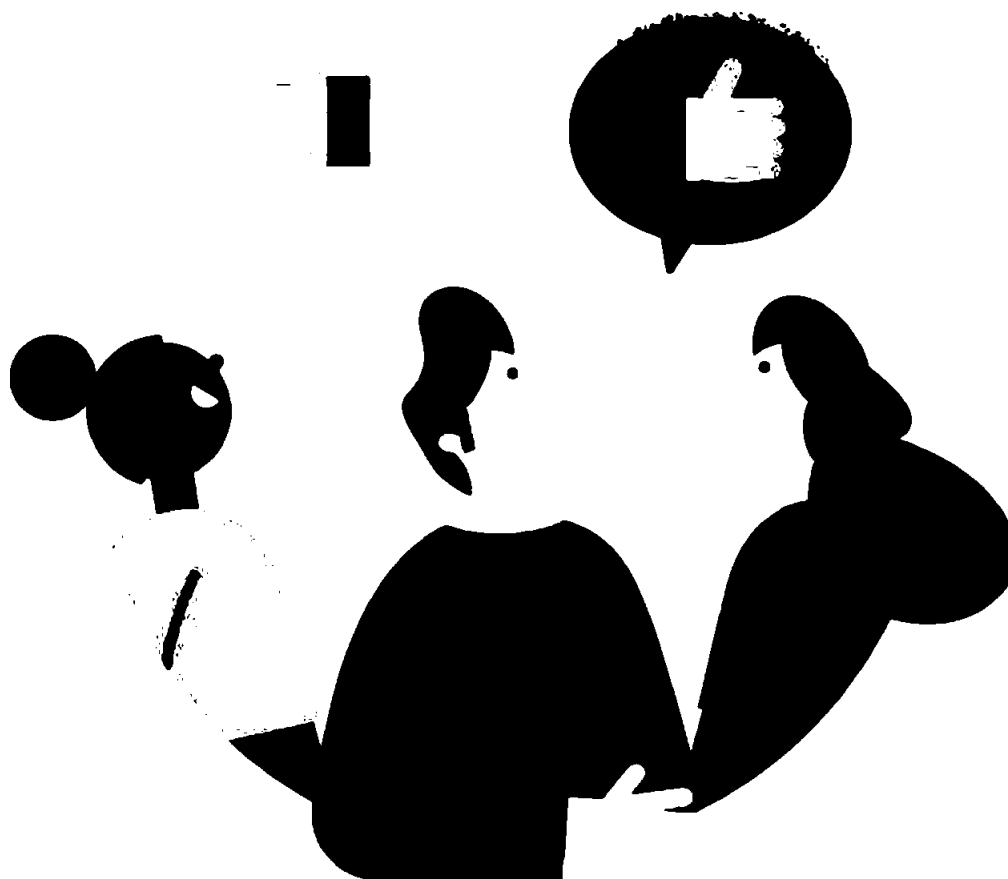
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Generalforsamling

0028 Tøyen II Borettslag





Til andelseierne i Tøyen II Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 7. juni 2022 kl. 18.00 i borettslagets felleslokaler i Helgesens gate 78D

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tøyen II Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Tøyen II Borettslag
avholdes tirsdag 7. juni 2022 kl. 18.00 i borettslagets felleslokaler i Helgesens gate 78D

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser – honorar til valgkomité

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling (side 18).
- B) Nytt låssystem i borettslaget (side 19).
- C) Forslag om igangsetting med forprosjekt for rehabilitering i Tøyen 2 Borettslag (side 20)
- D) Forslag om bygging av balkonger, første etasje, Helgesens gate 76 (side 21).

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for to år
- B) Valg av ett styremedlem for to år
- C) Valg av to varamedlemmer for to år
- D) Valg av ett delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for to år
- E) Valg av valgkomité for ett år

Oslo, 25. april 2022
Styret i Tøyen II Borettslag

Carl Fredrik Arntzen Anders Hasås Borg

Eleni Canameti Jostein Fladby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18 D
Styremedlem	Anders Hasås Borg	Helgesens gate 78 E
Styremedlem	Eleni Canameti	Helgesens gate 76 E
Styremedlem	Jostein Fladby	Helgesens gate 78 D
Varamedlem	Andreas Paulsen Aas	Monrads gate 21 C
Varamedlem	Daniel Gauslaa	Helgesens gate 78 A
Varamedlem	Stine Haugland	Helgesens gate 78 D
Varamedlem	Gunvor Annette Hesla-Halvorsen	Helgesens gate 78 D

Delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS

Eleni Canamet (delegert)	Helgesens gate 76 E
Jostein Fladby (varadelegert)	Helgesens gate 78 D

Valgkomité¹

Vera Marianne Bain	Helgesens Gate 76 B
--------------------	---------------------

Styrets medlemmer består i dag av tre menn og en kvinne.

Generelle opplysninger om Tøyen II Borettslag

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter. Tøyen II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948318067, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresser:

Helgesens gate 76 A-F, Helgesens gate 78 A-F, Monrads gate 21 A-E og Helgesens gate 74²
Borettslagets gårds- og bruksnummer er: 229/ 25, 26 og 89

Første innflytting skjedde i 1941. Tomten, kjøpt i 1991 er på 9 962 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Tøyen II Borettslag har ingen ansatte.

¹ Hennika Marie Eriksen og Thuy Gia Nguyen trakk seg før valgkomiteens arbeid startet i 2022.

² Ny andel i borettslaget (andel nr 169)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

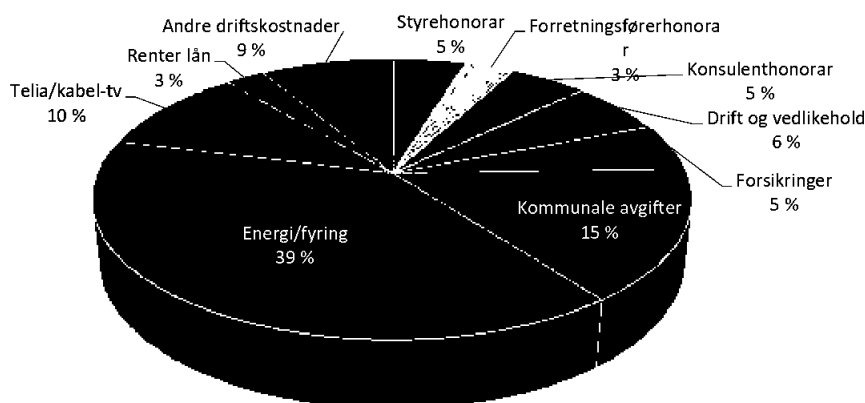
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 316 686.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 198 892.

Dette er kr 684 462 høyere enn budsjettet som skyldes i hovedsak økning av kostnader for fjernvarme og elektrisk fyring. Samtidig er det i posten konsulentonorar kostnadsført et høyere beløp enn i budsjettet. Dette skyldes bestilling av vedlikeholdsrapport fra OBOS Prosjekt á kr 175 000 samt en utvidet betongundersøkelse pålydende kr 120 000.

Diagramoversikt over sameiets driftskostnader 2021 (tall i prosent)



Resultat

Årets resultat på kr 968 611 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Kommunale avgifter

Disse avgiftene utgjør i 2021 15 % av borettslagets totale driftskostnader. Kostnaden er fast og påløper årlig med i fire terminer. De senere årene har det vært en betydelig økning av de kommunale avgiftene og under følger en oversikt over utviklingen de senere årene.

Tabell kommunale avgifter Tøyen 2 Borettslag perioden 2015 – 2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vann og avløp	471 619	462 161	462 161	485 240	531 211	587 018	595 909
Renovasjonsavgift	259 337	277 491	277 491	306 350	333 308	348 861	352 127
Feieavgift	3 604	3 660	3 660	3 421	3 421	3 158	428
Sum komm.avg	734 560	743 321	743 321	795 011	867 940	938 816	948 464
Prosentvis endring	18,3 %	1,2 %	0 %	6,9 %	9,2 %	8,2 %	1,0 %

Fjernvarmekostnader

Borettslagets andelseiere har oppvarming av tappevann og varme inkludert i felleskostnadene. Dette betyr at hver enkelt andel ikke ser sitt forbruk. Under følger en oversikt over hvor store kostnader borettslaget har hatt på oppvarming og tappevann de åtte siste årene. Denne kostnaden inkluderer ikke strømforbruket som den enkelte andel benytter.

Årstall	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Fjernvarme					533 458	1 468 116	856 037	2 178 432
Olje	1 610 103	1 071 721	1 015 034	1 501 853	957 741			
Total	1 610 103	1 071 721	1 015 034	1 501 853	1 491 199	1 486 116	856 037	2 178

* borettslaget gikk over fra oljefyr til fjernvarme i 2018

Totale driftskostnader Tøyen 2 Borettslag i perioden 2014 – 2021 (eks. rentekostnader).

Borettslaget har i perioden fra 2014 – 2020 hatt et relativt stabilt nivå av løpende drift og vedlikeholdskostnader i borettslaget. Det samme gjelder nivået på innkrevde felleskostnader som kun har økt med 3 % i samme periode.

Dette er blant annet årsaken til at borettslaget i dag har positive disponible midler, noe som kommer godt med i de kommende års vedlikeholdsbehov.

Årstall	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tot.drift kostn.	4 676 764	5 545 480	4 689 207	5 642 047	5 932 644	5 012 445	4 810 904	6 198 892

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 622 067 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til ordinær drift og vedlikehold. Herunder bytte av borettslagets låssystemer. Sistnevnte fordrer dog at generalforsamlingen ønsker dette (se eget forslag).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 56 078, litt over 14%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyen II Borettslag.

Lån

Lån Tøyen II Borettslag har tre lån i Husbanken og to lån i OBOS boligkreditt. Lånene i Husbanken har halvårlige terminer, flytende rente per medio mai 2022 er på 1,07 % og vil være innfridd henholdsvis i 2027 (to lån) og medio 2028 (ett lån).

Lånene i OBOS Boligkreditt har månedlige terminer, flytende rente per 26.05.2022 på 2,65% og vil være innfridd henholdsvis 2034 og 2043. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 %.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.



Tøyen II Borettslag

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er så langt i 2022 er forsvarlig. Styret følger situasjonen nøye og vil måtte justere felleskostnadene om prisene på borettslagets løpende vedlikeholdskostnader øker betydelig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tøyen II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Tøyen IIs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Tøyen II

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTSLAGET TØYEN II ORG.NR. 948 318 067, KUNDENR. 28

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 790 212	1 803 414	2 790 212	3 622 067
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		968 611	2 502 387	1 646 970	795 844
Salg av kjellerrom - ny andel i 2022		1 439 050	0	1 500 000	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	21 137	21 135	20 000	20 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 596 943	-1 536 724	-1 601 000	-1 617 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		831 855	986 798	1 565 970	-801 156
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.		3 622 067	2 790 213	4 356 182	2 820 911

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		4 359 184	3 256 623
Kortsiktig gjeld		-737 117	-466 410
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 622 067	2 790 213



BORETTSLAGET TØYEN II ORG.NR. 948 318 067, KUNDENR. 28

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 314 936	7 314 936	7 315 000	7 351 000
Andre inntekter	3	1 750	259 983	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 316 686	7 574 919	7 315 000	7 351 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 469	-35 943	-43 000	-44 556
Styrehonorar	5	-295 189	-296 000	-301 000	-310 000
Avskrivninger	15	-21 137	-21 135	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-9 045	-7 920	-7 500	-8 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-186 225	-181 685	-186 230	-191 000
Konsulenthonorar	7	-310 453	-15 670	-8 000	-10 000
Kontingenter		-33 600	-33 600	-33 600	-33 600
Drift og vedlikehold	8	-388 740	-649 455	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-337 155	-326 403	-337 500	-393 000
Kommunale avgifter	9	-948 464	-938 816	-948 100	-978 000
Energi/fyring	10	-2 453 997	-1 005 933	-1 280 000	-2 070 000
TV-anlegg/bredbånd		-630 340	-619 793	-630 000	-655 000
Andre driftskostnader	11	-536 078	-672 552	-713 500	-661 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 198 892	-4 810 904	-5 514 430	-6 380 156
DRIFTSRESULTAT		1 117 794	2 764 015	1 800 570	970 844
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 294	9 862	4 400	1 000
Finanskostnader	13	-155 477	-271 490	-158 000	-176 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-149 183	-261 628	-153 600	-175 000
ÅRSRESULTAT		968 611	2 502 387	1 646 970	795 844
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		595 287	0		
Reduksjon udekket tap		373 324	2 502 387		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 979 302	5 979 302
Tomt		3 535 430	3 535 430
Andre varige driftsmidler	15	35 233	56 370
SUM ANLEGGSMIDLER		9 549 965	9 571 102
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		163 149	157 585
Driftskonto OBOS-banken		285 125	498 871
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 182	7 732
Sparekonto OBOS-banken		3 898 728	2 592 434
SUM OMLØPSMIDLER		4 359 184	3 256 623
SUM EIENDELER		13 909 148	12 827 724
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 x 100		16 800	16 800
Opptjent egenkapital	16	595 287	0
Udekket tap		0	-1 812 374
SUM EGENKAPITAL		612 087	-1 795 574
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 336 745	13 933 688
Borettsinnskudd	18	223 200	223 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 559 945	14 156 888
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		593 603	336 961
Skyldige offentlige avgifter	19	16 177	11 493
Påløpte renter		5 633	6 935
Påløpte avdrag		120 253	111 021
Annen kortsiktig gjeld	20	1 450	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		737 117	466 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 909 148	12 827 724
Pantstillelse	21	32 172 100	32 172 100
Garantiansvar			



Oslo, 25. april 2022
Styret i Tøyen 2 Borettslag

Carl Fredrik Arntzen/s/ Anders Hasås Borg/s/

Eleni Canameti /s/ Jostein Fladby /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 133 976
Trappevask	171 360
Boder	9 600
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	7 314 936

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Salg av nøkler	1 750
SUM ANDRE INNTEKTER	1 750

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

Arbeidsgiveravgift	-42 469
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 469

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 295 189.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 045.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-295 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 828
Fornebu Forvaltning AS	-10 625
SUM KONSULENTHONORAR	-310 453

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 336
Drift/vedlikehold VVS	-179 451
Drift/vedlikehold elektro	-17 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 616
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 266
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-36 049
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 471
Egenandel forsikring	-22 917
Kostnader dugnader	-2 515
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-388 740

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-595 909
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-352 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-948 464

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

Elektrisk energi	-275 565
Fjernvarme	-2 178 432
SUM ENERGI / FYRING	-2 453 997

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 686
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 382
Driftsmateriell	-8 849
Lyspærer og sikringer	-6 971
Vaktmestertjenester	-223 302
Renhold ved firmaer	-200 634
Snørydding	-21 554
Andre fremmede tjenester	-6 505
Trykksaker	-1 420
Andre kontorkostnader	-288
Telefon, annet	-7 103
Porto	-2 305
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 242
Bank- og kortgebyr	-2 962
Velferdskostnader	-4 875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-536 078

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 294
SUM FINANSINNETEKTER	6 294

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-46 895
Husbanken	-14 200
Husbanken	-12 843
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-68 352
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 187
SUM FINANSKOSTNADER	-155 477

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

Kostpris/Bokført verdi 1940	3 636 000
Oppskrevet 1972	2 343 302
SUM BYGNINGER	5 979 302

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.229/bnr.25 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2

Kostpris	16 065	
Avgang 2021	-1	
Avskrevet tidligere	-16 064	
		0

Traktor nr. 1

Tilgang 2016	98 750	
Avskrevet tidligere	-59 367	
Avskrevet i år	-14 107	
		25 276

Traktor

Tilgang 1993	167 508	
Avgang 2021	-1	
Avskrevet tidligere	-167 507	
		0

Vaskemaskin nr. 2

Kostpris	183 794	
Avskrevet tidligere	-183 793	
		1

Vaskemaskin nr. 3

Tilgang 2016	49 196	
Avskrevet tidligere	-32 212	
Avskrevet i år	-7 028	
		9 956

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	35 233
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-21 137
--------------------------------	----------------

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Salg av kjellerleilighet - ført mot egenkapitalen	1 439 050
Årsresultat 2021	968 611
IB ANNEN EGENKAPITAL	-1 812 374
SUM ANNEN EGENKAPITAL	595 287

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 865 821	
Nedbetalt i år	866 291	
		-5 267 888

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-19 670 000	
Nedbetalt tidligere	17 806 732	
Nedbetalt i år	263 228	
		-1 600 040

Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2003	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	2 720 493	
Nedbetalt i år	215 448	
		-1 464 059

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-4 036 182	
Nedbetalt tidligere	438 566	
Nedbetalt i år	229 002	
		-3 368 614

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	640 882	
Nedbetalt i år	22 974	
		-636 144

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-12 336 745
-------------------------------------	--------------------



Tøyen II Borettslag

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1940	-223 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-223 200

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 182
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 995
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-16 177

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt felleseid andelskapital	-100
Avsatt borettsinnskudd	-1 350
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 450

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	223 200
Pantelån	12 336 745
Påløpte avdrag	120 253
TOTALT	12 680 198

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 979 302
	3 535 430
TOTALT	9 514 732



FORSLAG TIL BEHANDLING ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2021

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



B) Nytt iLOQ låssystem til borettslagets fellesområder/hovedinngangsdører
Forslagsstiller styret.

Borettslaget har i det siste året dessverre vært utsatt for flere innbrudd i borettslagets fellesområder og det har vært flere boder som har blitt brutt opp. Styret har diskutert hvilke tiltak som kan iverksettes for å prøve å forebygge at det ikke kommer uvedkommende inn i borettslaget.

Borettslaget har i dag et mekanisk låssystem hvor styret ikke har oversikt over hvor mange nøkler som er utlevert. Styret ønsker et låssystem som gir anledning til blant annet å slette nøkkeltilganger for de nøkler som kommer på avveie. Den muligheten har ikke borettslaget i dag.

Styret har vært i kontakt med blant annet Access Låsspesialisten AS som tilbyr borettslaget et helt nytt iLOQ låssystem som innebærer at alle andelseiere mottar nye digitale nøkler. På denne måten har vi bedre kontroll på borettslagets låssystem.

De andelseiere som ønsker å benytte samme nøkkel til sin leilighetsdør kan bestille dette ved siden av.

Dette har en estimert kostnad på kr 400 000 og styret har budsjettet med kostnaden i inneværende års driftsbudsjett.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sitt samtykke til at styret kan bestille nytt låssystem til alle borettslagets fellesområder.



C) Forprosjekt for fasaderehabilitering, vindusrehabilitering samt rehabilitering av eksisterende balkonger.

Forslagstiller styret

Styret mottok i 2021 av OBOS Prosjekt en tilstandsrapport på borettslagets bygningsmasse og har i flere styremøter diskutert hvilke tiltak bør gjennomføres først. I det digitale beboermøte 1. mars ble flere tiltak diskutert og styret er positive for at mange andelseiere ønsker at rehabilitering blir igangsatt.

Styret mener at det er viktig at de tiltakene borettslaget står foran blir godt forankret i felleskapet og ønsker som første skritt at styret får tillatelse til å påbegynne arbeidet med å tilrettelegge for følgende rehabiliteringstiltak:

- 1) Fasaderehabilitering - (MÅ GJØRES!)
- 2) Vindusrehabilitering – bytte av samtlige vinduer i borettslaget
- 3) Rehabilitering av eksisterende balkonger

Dette samsvarer også med de tiltak som er anbefalt av OBOS Prosjekt.

Forslag til vedtak

Styret får av borettslagets generalforsamling mandat til å planlegge for ovennevnte tiltak med bistand av OBOS Prosjekt eller annen prosjektledelse. De tre tiltakene skal presenteres i en ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten 2022, hvor forventet gjennomføring og kostnader blir presentert.



D) Bygging av balkonger i første etasje Helgesens gate 76
Forslagsstiller Ingrid Berg, leilighet 106, Helgesens gate 76B

Forslag om å bygge balkonger til alle andelene i 1. etg i Helgesens gate 76. Dersom det lar seg gjøre er det ønskelig at dette igangsettes på samme tid som en eventuell fasaderehabilitering og utskiftning/ oppgradering av eksisterende balkonger i borettslaget. Kostnaden av dette vil i sin helhet dekkes av de respektive andelen.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret har ingen motforestillinger til at det ettermonteres balkonger i første etasje i HG76. Styret mener derimot at det er hensiktsmessig at det legges til grunn at alle berørte andeler i første etasje er enig i dette.

Om forslaget blir vedtatt så skal de andelseiere som får ny balkong dekke samtlige bygge- og administrative kostnader for montering av nye balkonger og fremtidig vedlikeholdsansvar for de nye balkongene.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Tøyen 2 Borettslag org nr 948 318 067 og Fornebu Forvaltning AS org nr 963 035 683 er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Tøyen 2 Borettslag for en periode på to år fra våren 2022 fram til ordinær generalforsamling avholdes 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling.

§2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Tøyen 2 Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamling for eiernes beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørger for at det blir utgitt infoskriv/nyhetsbrev utfra borettslagets aktivitet til samtlige beboere dersom borettslaget ikke har en fungerende nettside.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anviser og betaler fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anviser og attestere fakturaer.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Tøyen 2 Borettslag skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av borettslagets vaktmester.



Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Tøyen 2 Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Tøyen 2 Borettslag forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 175 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2023/24) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved møter utover ordinære generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamling, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i Tøyen 2 Borettslag, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 980 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. For denne type tjeneste/behov kan det også forhåndsavtales et honorar som utbetales med samme intervaller som i § 5.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Carl Fredrik Arntzen har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 8 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo, _____

Fornebu Forvaltning AS

Tøyen 2 Borettslag



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har siden fjorårets generalforsamling hatt totalt ni offisielle styremøter. Det har som tidligere utover styremøtene vært utfyllende dialog både per telefon, e-post og SMS. På grunn av nedstengingen av landet, har alle møtene skjedd digitalt og det har fungert veldig bra. Styret har etter gjenåpningen valgt å fortsette med digitale styremøter.

Borettslagets økonomi. Borettslagets likviditet er god. Dette henger blant annet med at de i de senere årene ikke er tatt noen større vedlikeholdstiltak. Dette ønsker styret å ta tak i, slik at borettslaget får det ansiktsløftet det fortjener. Andelseier må som i likhet som alle andre boligselskaper forvente at kostandene i årene fremover vil for bli høyere enn tidligere.

Helgesens gate 74. Det har vært flere utfordringer med selve byggingen av andelen. Styret ble varslet flere ganger om at det til tider var svært støyende arbeider som for mange opplevdes som sjenerende og slitsomt. Styret varslet utbygger om dette gjentatte ganger. Det ble ekstra utfordrende da veldig mange andelseiere arbeidet på hjemmekontor under arbeidene. Leiligheten er i skrivende stund innflyttet så antallet andeler i borettslaget er i dag 169. Adressen ble av Oslo kommune Plan- og bygningsetaten besluttet til å bli hetende Helgesens gate 74.

Varmtvannsirkulasjon i Monrads gate 21. Det har for flere andelseiere vært svært frustrerende å noen ganger måtte vente inntil 10 (!) minutter for at varmtvann var varmt nok for blant annet dusjing. Dette har vært et gjennomgående problem i borettslaget i flere år. Dette ble utbedret i MG21A i første omgang, og styret vil følge nøye på situasjonen. Det er viktig at de som opplever lignende melder dette til styret enten på Vibbo eller på e-post til styret@toyen2.no.

Vedlikeholdrapport fra OBOS. Styret mottok en tilstandsrapport fra OBOS. Denne har blitt diskutert i flere styremøter og det er med den som utgangspunkt at styret i år fremmer forslag i generalforsamlingen om fullmakt til å begynne å forprosjekttere vedlikehold av borettslagets bygningsmasse.

Bygging av sykkelkur. Styret har etter flere diskusjoner valgt å utsette dette prosjektet inntil videre. Årsaken til det er blant annet at kostnaden ville vært i størrelsesorden kr 1,1 – 1,3 millioner. Det var en vanskelig beslutning å ta, men det er flere større tiltak i borettslaget som kommer til å kreve mye av styrets og borettslagets ressurser i tiden fremover.

Borettslagets hage og trivselsgruppe. Denne gruppa er opprettet og består av fire andelseiere i borettslaget. Gruppa er opprettet av deres initiativ og styret er i likhet som veldig mange i borettslaget veldig begeistret for det arbeidet de utfører. Styret vedtar i borettslagets driftsbudsjett at gruppen mottar midler til det utrolige arbeidet de gjør for felleskapet.

Solgte andeler i 2021. Det ble omsatt 17 andeler i 2021 fordelt ganske likt på alle tre byggene, med henholdsvis seks i Monrads gate 21, fem i Helgesens gate 76 og fem i Helgesens gate 78.

Styret

Styret kan nås på e-post styret@toyen2.no. 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

Borettslaget har avtale med Smart Vaktmesterservice, som kan også kontaktes på e-post vaktmester@toyen2.no eller mobil 923 31 100. De er til stede fast på mandager, onsdag og fredager mellom 08.00 og 12.00, utover dette er de her når det trengs.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser til utleie. Det er gateparkering/beboerparkering som gjelder. Feilparkerte biler i bakgården borttaues.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangene kan bestilles hos vaktmester og koster 350 kroner. Skilt til ringeklokke kan man enten lage selv og sette inn i tablået eller be vaktmester om å ordne det. Skilt til postkasse bestilles hos Jernia Carl Berner. De har mal for størrelse og skrift til Tøyen II borettslag.

Vaskekjeller

Det er fellesvaskeri med to vaskemaskiner og tørketrommel i kjelleren i hver blokk. For å reservere tid er det egen lås som henges opp på en tavle i vaskeriet på dato/tid du ønsker. Låsene følger leilighetene, ved behov kan ny bestilles av vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6591277. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget 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.

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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overføring til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Tøyen II Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Salg av Monrads gate 21, tidligere utleielokalet	Oppretting av ny andel
2018	Overgang fra oljefyr til fjernvarme	
2017 - 2018	Oppussing av oppganger	
2017	Brannvernsrunde	ved norsk brannvern. Sjekk av røykvarslere og brannslukkingsapparat i alle leilighetene
2016	Ny vaskemaskin Helgsens gate 76,	
2016	Innkjøp av brukt traktor	
2015	Utskiftning av kuldebærere i varmpumper	
2014	Felling av Goliatpoppel	
2013 - 2013	Brannslukningsapparat	etterfylling og kontroll
2012 - 2012	Rens av oljetank	Heving av kummer. Skiftet systemlås i Monradsgate 21. Utbedret elektrisk anlegg etter tilsyn.
2011 - 2011	Nye avfallsbrønner. Lys i sykkelkur.	
2010 - 2010	Nye vaskemaskiner.	Oppgradering av lekeplass.
2009 - 2009	Takrehabilitering	
2006 - 2006	ENØK-arbeider	- Utskifting av varmtvannsberedere - Montering av varmpumpeanlegg - Installering av sentralt driftskontrollanlegg
2005 - 2005	Sanering av asbest og ENØK-arbeider	ENØK-arbeider: - Utarbeiding av ENØK-rapport - Installering av energioppfølgingssystem
2004 - 2004	Oppgrad. fyrrom og kartlegging asbest	Oppgradering i fyrrommet. Kartlegging av asbest.
2003 - 2003	Oljetank, vedl. oppganger, rep. vinduer	Skiftet oljetank Oppussing av trappeoppganger Service og reparasjoner på samtlige vinduer i borettslaget
2002 - 2002	Malt karmner, nye brannslukkere	Maling av utvendige vinduskarmner Nye brannslukningsapparat og røykvarslere i trappeoppganger og leiligheter
2000 - 2002	VVS-rehabilitering og ny kjøkkenstamme	VVS rehabilitering, utskiftning av vertikal kjøkkenstamme i H 78 Utskifting rør og felles vann og avløpsstammer. Innkassing av inspeksjonsluke av alle vertikale rør. Membran, påstøp, varmekabel og flislegging av vegger og vindussmug og nedsenket himling.
1998 - 1999	Oppgradering antenneanlegg	
1997 - 1998	Delrehabilitering bad	



Tøyen II Borettslag

1996 - 1996	Nye dører	Nye entrédører til samtlige leiligheter, nye kjeller- og loftsdoorer
1995 - 1995	Takutbedr., asfalt, automatisert vaskeri	Takutbedringer, renner og nedløp. Asfaltering uteanlegg. Vaskerier omlagt til automatisk styring
1994 - 1994	Skiftet elektrisk anlegg	Skiftet alt elektrisk anlegg i leiligheter og fellesrom
1993 - 1993	Ny traktor og ny motor i fryseriet	Anskaffet traktor, ny motor i fryseriet
1991 - 1991	Festet tomteareal ble eiertomt	
1990 - 1990	Nye balkonger	
1989 - 1989	Stoppekraner og ny utebelysning	Utskifting alle stoppekraner, ny utebelysning.
1988 - 1988	Nye inngangspartier med dørtelefoner	
1986 - 1987	Utskifting vinduer	



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: øef@obos.no

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



REGISTRERINGSBLANKETT
FOR DELTAKELSE I ORDINÆR GENERALFORSAMLING TØYEN
II BORETTSLAG 7. JUNI 2022

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte i generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i generalforsamling i

TØYEN II BORETTSLAG

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

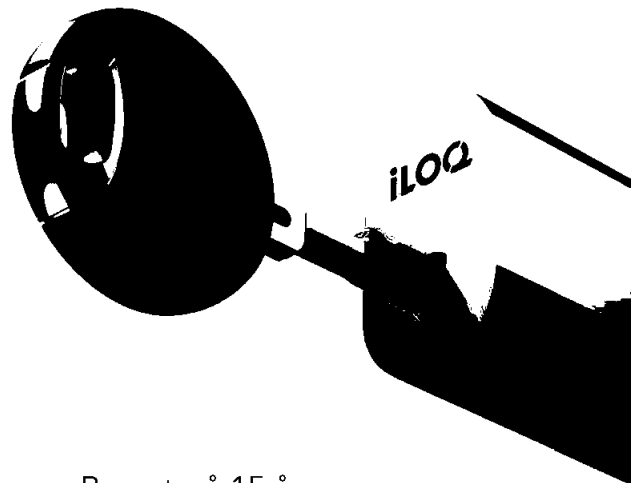
.....
(Dato)



Ett skritt frem – enda et skritt foran

For over 15 år siden revolusjonerte iLOQ låsbransjen. Vi var det første selskapet som gikk fra mekaniske låssystemer til å bli ledende i utviklingen av selvdrevne, digitale låssystemer og adgangskontrolløsninger.

Mekaniske låssystemer gir mange praktiske utfordringer som forringer sikkerhetsnivået og øker kostnadene og administrasjonstiden. Vår portefølje av teknisk avanserte, men likevel brukervennlige produkter løser disse utfordringene og revolusjonerer samtidig låsbransjen ved å maksimere sikkerheten, minimere administrasjonen og redusere levetidskostnadene. Nå er annen generasjon av vår løsning – iLOQ S5 – klar til å bringe adgangskontroll opp til neste nivå.



Basert på 15 års
erfaring



Utfordringer med mekaniske låssystemer

Begrensninger ved omlegg

Dyrt å miste nøkler

Illegal nøkkelpiering

Komplisert håndtering

Batterier*

Mange systemer

Høy livsløpskostnad for å beholde sikkerheten

* Annet digitalt låssystem



Løsninger med iLOQ S5

Fullt programmerbart system

Sperr mistet nøkkel

Elektronisk nøkkelbeskyttelse

Skybasert programvare og D2D kommunikasjon

Selvdrevet

Ett system

Høyere antall nøkler/låser, fører til økt levekostninsparing

Miljøvennlig løsning



Øk eiendommens verdi

iLOQ S5 er en selvdrevet digital låsløsning. Energien som trengs for å bekrefte tilgangsrettigheter og åpne låsen, kommer fra bevegelsen når du setter inn nøkkelen i låsen. Det er ikke behov for batterier eller kabler. Den batterifrie løsningen betyr at du sparer kostnader på kjøp og skifte av batterier.

Jo flere nøkler og låser du har til eiendommene, desto mer reduseres kostnadene.

Store eiendommer kan spare millioner av kroner i vedlikeholdskostnader gjennom levetiden til låssystemet.

Med iLOQ S5 kan tilgangsrettigheter til bortkomne, stjålne eller ureturnerte nøkler raskt og rimelig fjernes fra systemet og utstedes på nytt. Det er ikke behov for å skifte eller foreta omlegging av låser eller endre nøklene som fortsatt er i bruk. Dette gir mindre administrasjonstid og lavere kostnader. Og ved å redusere kostnadene kan du øke eiendommens verdi.

I denne brosjyren kan du lese mer om hvordan iLOQ utnytter nye muligheter som digitalisering og tingenes Internett for å gi deg enda mer for pengene.

Innebygd bærekraft

I samsvar med iLOQs miljøprogram satser vi på å bevare naturressurser og redusere miljøpåvirkningen vår. I 2021 alene kommer våre unike selvdrevne løsninger til å eliminere 50 000 kg med batteriavfall og, sammenlignet med mekaniske låssystemer, 7 000 kg med metallavfall.

Vi maksimerer produktenes brukervennlighet, bruker gjenbrukbar emballasje og reduserer behovet for vedlikeholdelsesrelatert reising ved å utvikle avanserte fjernstyringsfunksjoner.

Vi investerer også i gjenvinning av brukte produkter.

Alle låsene og nøklene kan omprogrammeres helt. De kan tilbakestilles til fabrikkinnstillingene og brukes på nytt i et annet system. De fleste av emballasjematerialene kan gjenvinnes, og låssylindere, nøkler, beslag og installasjonsmaterialer kan for eksempel også gjenvinnes som metallavfall.

50 000 kg
batteriavfall eliminert
per år

Garantert

**rask
avkastning på
investeringen**



Øk eiendommens IQ

Slik sikrer iLOQ S5 smartere, enklere adgangskontroll

1.

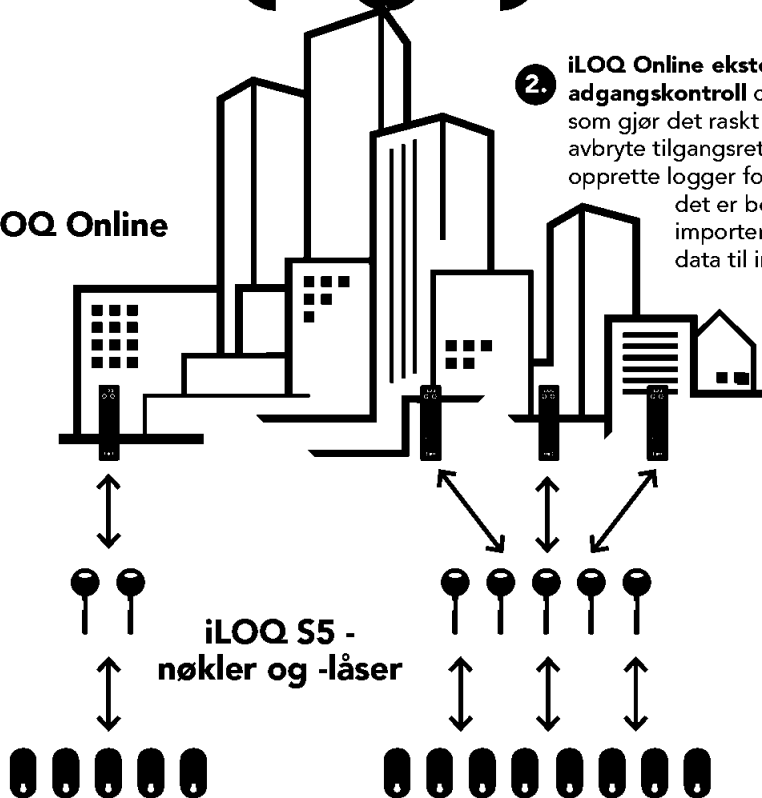
iLOQ Manager er iLOQs brukervennlige skybaserte programvare som gir effektiv styring av nøkkeladministrasjon og tilgangsrettigheter over Internett (SaaS) uten store IT-investeringer.



2.

iLOQ Online ekstern adgangskontroll omfatter enheter som gjør det raskt og enkelt å dele og avbryte tilgangsrettigheter eksternt og opprette logger for bygninger, uten at det er behov for manuelt å importere eller eksportere data til individuelle låser eller nøkler i området.

iLOQ Online



3.

iLOQ S5-nøkler og -låser kan programmeres. De kan brukes om igjen og trygt omprogrammeres i samsvar med endringer i tilgangsrettigheter, slik at det blir enkelt å utvide systemet. Kommunikasjon mellom enhetene gjør at enorme mengder data kan oppdateres over iLOQ Online og deretter deles mellom lesere, nøkler og låser i en bygning.

1. Forenklet administrasjon med iLOQ Manager

Tilgangsrettighetene styres ved hjelp av den skybaserte programvaren iLOQ Manager. Administratorer kan se eiendommens plantegning i sanntid, der nøkler, låser og lesere vises, i tillegg til hvem som har adgang til hvilke områder.

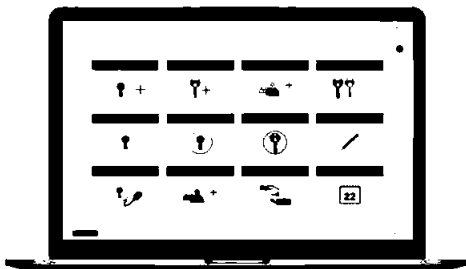
Det er raskt, enkelt og kostnadseffektivt å programmere nye nøkler, justere adgangsrettighetene eller blokkere en nøkkel fra systemet. Flere områder med ulik beliggenhet kan enkelt administreres i det samme systemet.

Informasjon om endringer mellom låser og nøkler kan fjernoppdateres og deles via iLOQ Online-lesere på eiendommen, noe som eliminerer behovet for fysiske besøk. iLOQ Managers brukervennlige grensesnitt har praktiske veivisere som veileder brukerne gjennom de ulike oppgavene.

Det standard, åpne programmeringsgrensesnittet (API-et) til iLOQ S5 gjør at det kan integreres med moderne systemer for informasjonsdeling og bestilling samt kundenes personlige databaser. Dette åpner for mange nyttige bruksområder. Bestilling av felleslokaler kan for eksempel oppdateres med berøringsskjermer på stedet eller i mobilapper og deles med iLOQ S5-nøkkelen. Det er ikke behov for ytterligere kabling til døren.



Enorm systemkapasitet



Nøkler per låssystem: **Opptil 2 000 000**

Låser per låssystem: **Opptil 1 000 000**

Tilgangsrettigheter i systemet: **2 000 000**

Nøkler som kan blokkere: **Opptil 500 per sone**

Nøkkeleiere per låssystem: **Ubegrenset**

Installerte klientprogrammer per låssystem: **Ubegrenset**

Administratorer per låssystem: **Opptil 1 000**

Administrasjonssoner per låssystem: **Opptil 1 000**

Kapasitet for låslogg: **16 000 siste hendelser**

Kapasitet for systemhendelseslogg: **16 000**



2. Ekstern adgangskontroll med iLOQ Online

iLOQ Online gir rask og enkel ekstern adgangskontroll for låssystemet.

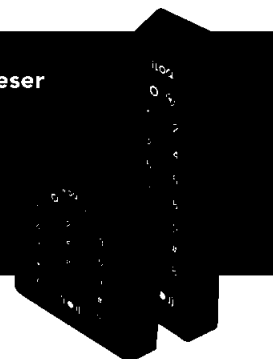
Alt-i-ett-iLOQ-systemet med RFID/PIN-kode/Bluetooth og NFC-leser gjør at dører som brukes ofte, kan åpnes med mange ulike enheter, for eksempel den digitale iLOQ S5-nøkkelen, en iLOQ S50-fob, en RFID-brikke eller en telefon med NFC og Bluetooth, eller med en PIN-kode. Tidsbegrensede PIN-koder kan enkelt tilordnes til eksterne brukere av bygningen.

iLOQ Online kan brukes frittstående for enkeltdører eller som en kablet løsning for flere dører.

Når det gjelder frittstående løsning for enkeltdør, er tilkoblingen til iLOQs skybaserte programvare for adgangskontroll – iLOQ Manager – et plug-and-play-system. Tilkoblingen bruker trådløse 4G Internett-teknologier.

Når det gjelder løsningen for flere dører, brukes kommunikasjonsprotokollen TCP/IP til å koble til iLOQ Manager. Enhetene i låssystemet er praktisk koblet sammen i et fysisk nettverk. Andre funksjoner for låsing og adgangskontroll omfatter følgende:

- Dører kan enkelt åpnes ved å holde en nøkkel inntil en leser
- Dører kan åpnes ved hjelp av en PIN-kode
- Statusen for dører kan overvåkes
- Kablede iLOQ-sylindere kan fjernadministreres
- Elektriske låser har kalenderfunksjoner



3. Mye mer enn en nøkkel eller låsmekanisme

iLOQ S5 digital nøkkel er en selvdrevet løsning som er **vedlikeholdsfri**. Energien som trengs for å åpne låsen, genereres av bevegelsen når du setter inn nøkkelen i låssylinderen. Det er ikke behov for å skifte batterier, **noe som minimerer vedlikeholdskostnader** og miljøpåvirkning.

- iLOQ S5-nøkler er mekanisk identiske
- og gjenbrukbare, og kan **raskt og enkelt omprogrammeres** med nye tilgangsrettigheter.
- iLOQ S5-nøkler er fremstilt av holdbart rustfritt stål, er robuste og **fungerer pålitelig under tøffe forhold** i et temperaturområde fra -40 °C til +70 °C.
- iLOQ S5-nøkler har AES-256-biters kryptering. AES-krypteringsstandarden (Advanced Encryption Standard) brukes over hele verden til å **beskytte fortrolige data**.
- iLOQ S5-nøkler er utstyrt med en NFC-antenne og sikrer rask og enkel adgang til dører med en leser.
- Den digitale nøkkelen er også en viktig komponent i iLOQs enhet-til-enhet-nettverk. Den muliggjør toveiskommunikasjon mellom låser og nøkler, slik at **informasjon om tilgangsrettigheter kan holdes oppdatert**.



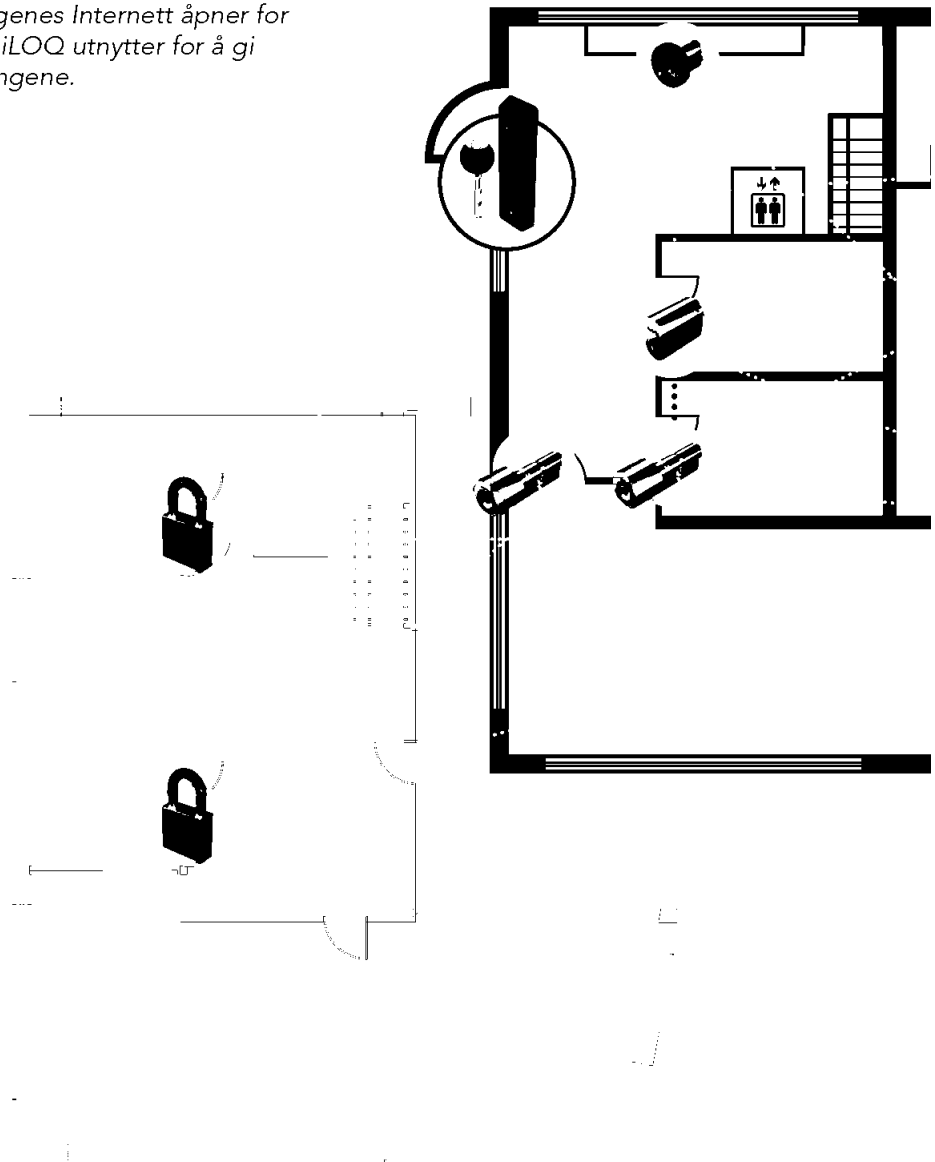
iLOQ S5-låssylindere er ikke bare en låsmekanisme. De inneholder et vell av informasjon om tilgangsrettigheter. Sylinderen er også en viktig komponent i iLOQs enhet-til-enhet-nettverk. Den muliggjør toveiskommunikasjon mellom låser og nøkler for **rask og enkel deling av informasjon** om endring av tilgagsrettigheter, tidsbegrensninger og blokkerte nøkler.

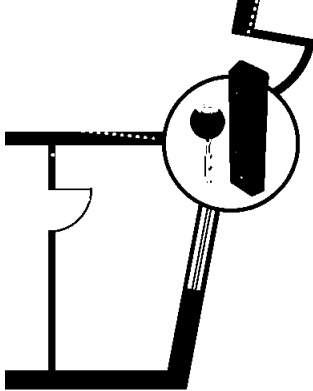
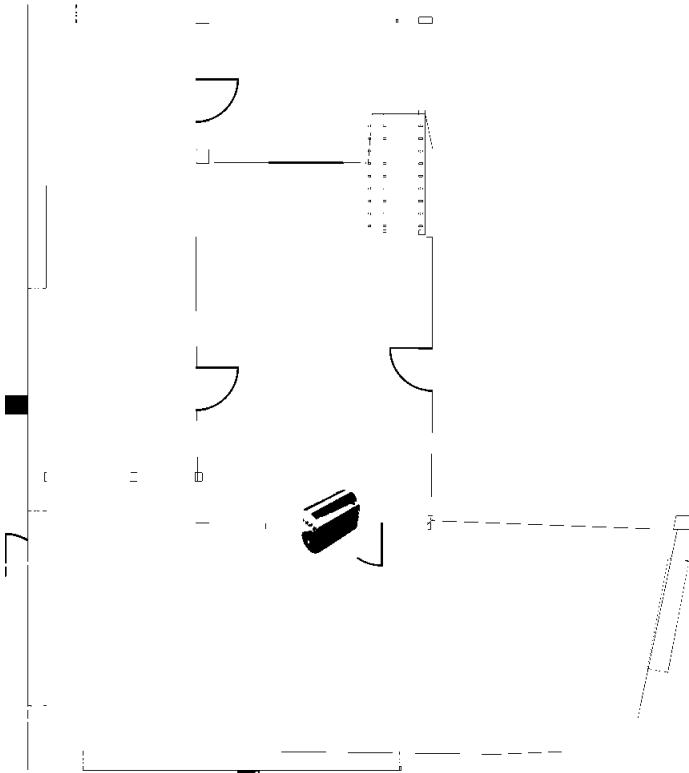
- På grunn av iLOQ S5-sylindrenes standardstørrelse er de **enkle å installere**. Det er ikke nødvendig å endre eksisterende dører.
- iLOQ S5-sylindre er mekanisk identiske og gjenbrukbare, og kan **raskt og enkelt omprogrammeres** med nye tilgangsrettigheter.
- Sylindrene bruker den kraftige AES-256-krypterte kommunikasjonen til å holde dataene dine sikre, **på samme måte som nøklene**.
- Sylindrene har en hendelseslogg over de siste 500 nøkkelinnsettingene. Det gjør det **enkelt å spore og forhindre misbruk**.
- Informasjon om alle mistede eller manglende nøkler som er blokkert, kan sendes til sylindrene. **Det er mulig å blokkere 500 individuelle mistede nøkler per sone**.
- En rekke valgfrie funksjoner er tilgjengelige ved hjelp av kontakter. For eksempel tilkobling til iLOQ Online-systemet for **fjernadministrering** og tilkobling til et eksternt batteri for aktivering av **tidsfunksjoner**.

Det er godt å snakke sammen

- en oversikt over kommunikasjon mellom enheter

Digitalisering og tingenes Internett åpner for nye muligheter som iLOQ utnytter for å gi kundene mer for pengene.





Alltid oppdatert

En stor fordel med iLOQ S5 er at den muliggjør kommunikasjon mellom enheter (D2D). Denne avanserte funksjonen gjør at enorme mengder data kan oppdateres over iLOQ Online og deretter deles mellom lesere, nøkler og låser i en bygning.

Dataene oppdateres hver gang en dør åpnes. Informasjon, for eksempel tilgangsrettigheter, tidsbegrensninger og lister over blokkerte nøkler, utveksles raskt mellom enhetene før døren låses opp.

En hendelseslogg kan også deles mellom enhetene og rapporteres tilbake til iLOQ Manager- programvaren over iLOQ Online.

Når alle enhetene er tilkoblet og kommuniserer med hverandre, holder iLOQ S5 informasjon om tilgangsrettigheter oppdatert hele tiden. Du trenger ikke å importere eller eksportere data manuelt til låser eller nøkler på stedet. Du slipper også problemet med mekaniske låssystemer hvis en nøkkel forsvinner. Dessuten minimeres utgiftene knyttet til systemkabling, og levetidskostnadene reduseres.



Toppmoderne **sikkerhet**



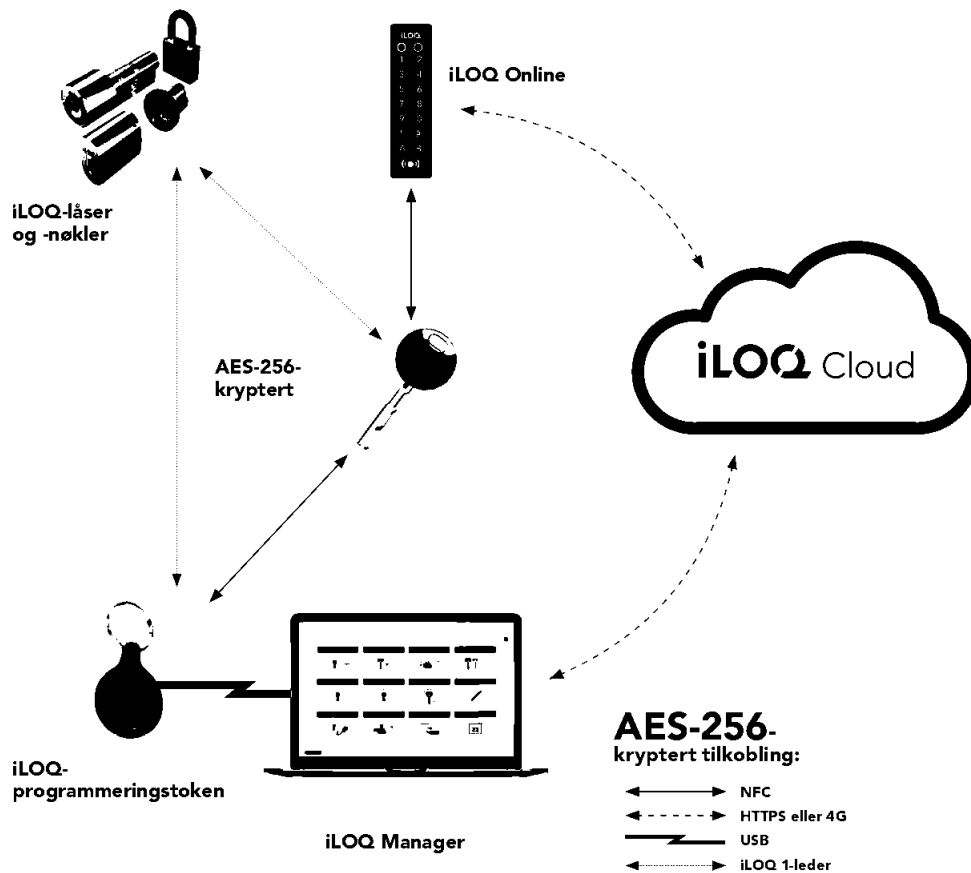


Den desentraliserte iLOQ S5-løsningen sikrer at tapet av eller bruddet i ett element ikke setter sikkerheten til hele låsinfrastrukturen på spill. Tre sentrale funksjoner gir deg mulighet for å utføre sikkerhetskritiske handlinger, som programmering av nøkler, effektivt og sikkert:

1. Klientprogramvaren som er installert på PC-en du bruker til å administrere løsningen, krever påloggingsinformasjon for adgang
2. Du må ha et programmeringstoken som kobles til PC-en gjennom en USB
3. Kundedatabasen din finnes i den ISO-sertifiserte iLOQ-nettskyen. Hver kunde har sin egen isolerte SQL-serverdatabase, som er helt adskilt fra andre databaser

Sikker systemarkitektur

All kommunikasjon er sikret med AES-256-kryptering



Effektive og intelligente digitale låsløsninger for alle eiendommene

iLOQ har som mål å gjøre livet tilgjengelig ved å gi mennesker i hele verden enkel, effektiv og sikker adgang til hverdagsliv og arbeidsområder. Hittil har vi levert over to millioner digitale nøkler og over én million digitale låssylindere. Våre løsninger kan ses over hele verden og brukes både i små boligblokker og i noen av de største og mest komplekse forsyningsvirksomhetene.

Studentboliger

I studentboliger er det en konstant utskifting av beboere, og nøkler mistes ofte. På grunn av den høye utskiftingsfrekvensen og komplisert nøkkellojistikkk er styringen av tilgangsrettigheter med tradisjonelle systemer vanskelig og dyr. iLOQ S5 er den perfekte løsningen på utfordringene som studentboligenes administrasjon og personale står overfor.

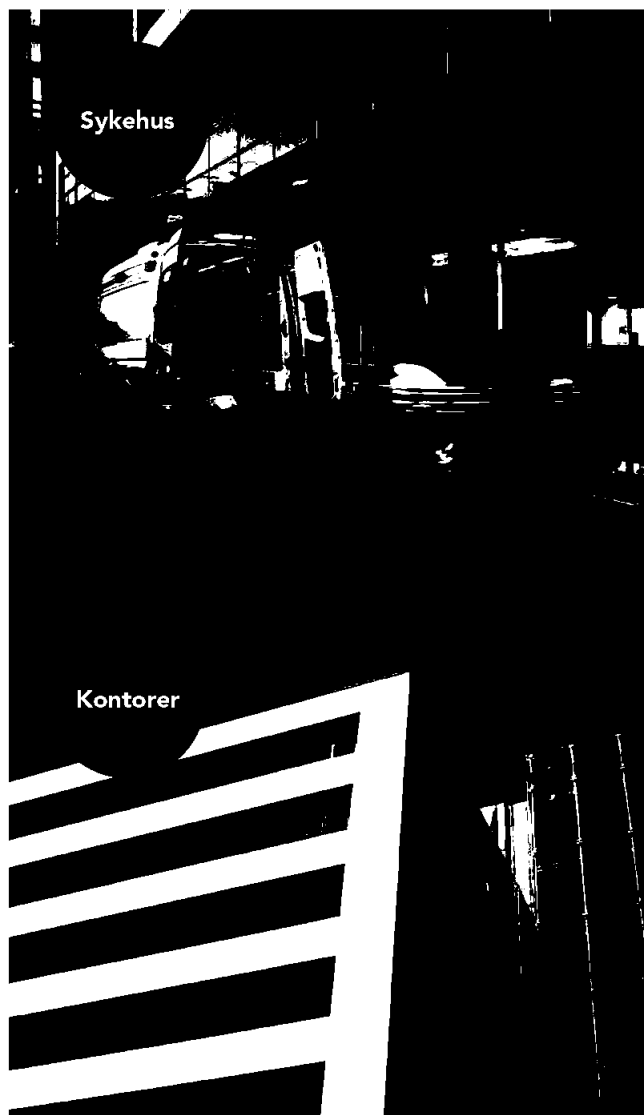
Kontorer

iLOQ S5 er et låssystem som er basert på sterk digital godkjenning – en perfekt løsning for kontorer med stor gjennomstrømming av mennesker og flere lag sikkerhet. Løsningen gjør adgangskontroll mer effektiv på kontorer som tidligere har brukt mekanisk baserte lås- og adgangskontrollsystemer. Dessuten kan iLOQ S5 lett utvides til et fjernstyrt, lett og praktisk adgangskontrollsystem som er i stand til å håndtere store mengder tilgangsrettigheter via én brukervennlig plattform.

Sykehus

Sykehus utgjør en særlig utfordring for låssystemer, da mange ansatte med ulike ansvarsområder prøver å arbeide effektivt på et sted som dekker et stort areal og omfatter mange bygninger. Sikkerhetsnivået må være høyt til enhver tid, selv om personalet må ha adgang til mange ulike områder i bygningen. iLOQ S5 oppfyller sykehusenes strenge krav og bidrar samtidig til å sikre at den daglige driften fungerer problemfritt.

12





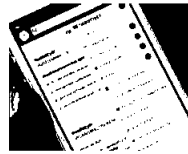
Skoler og offentlige bygg

På eiendommer som trenger høyt sikkerhetsnivå, som skoler, museer og andre offentlige bygg, må mekaniske låssystemer suppleres med et dyrt adgangskontrollsystem. iLOQ S5 minimerer kostnadene mer enn noensinne ved å tilby både digital låsing og et fjernstyrt adgangskontrollsystem i én pakke. Løsningen kan lett utvides til å dekke mange ulike typer inngangspunkter uten store endringer av den eksisterende infrastrukturen.

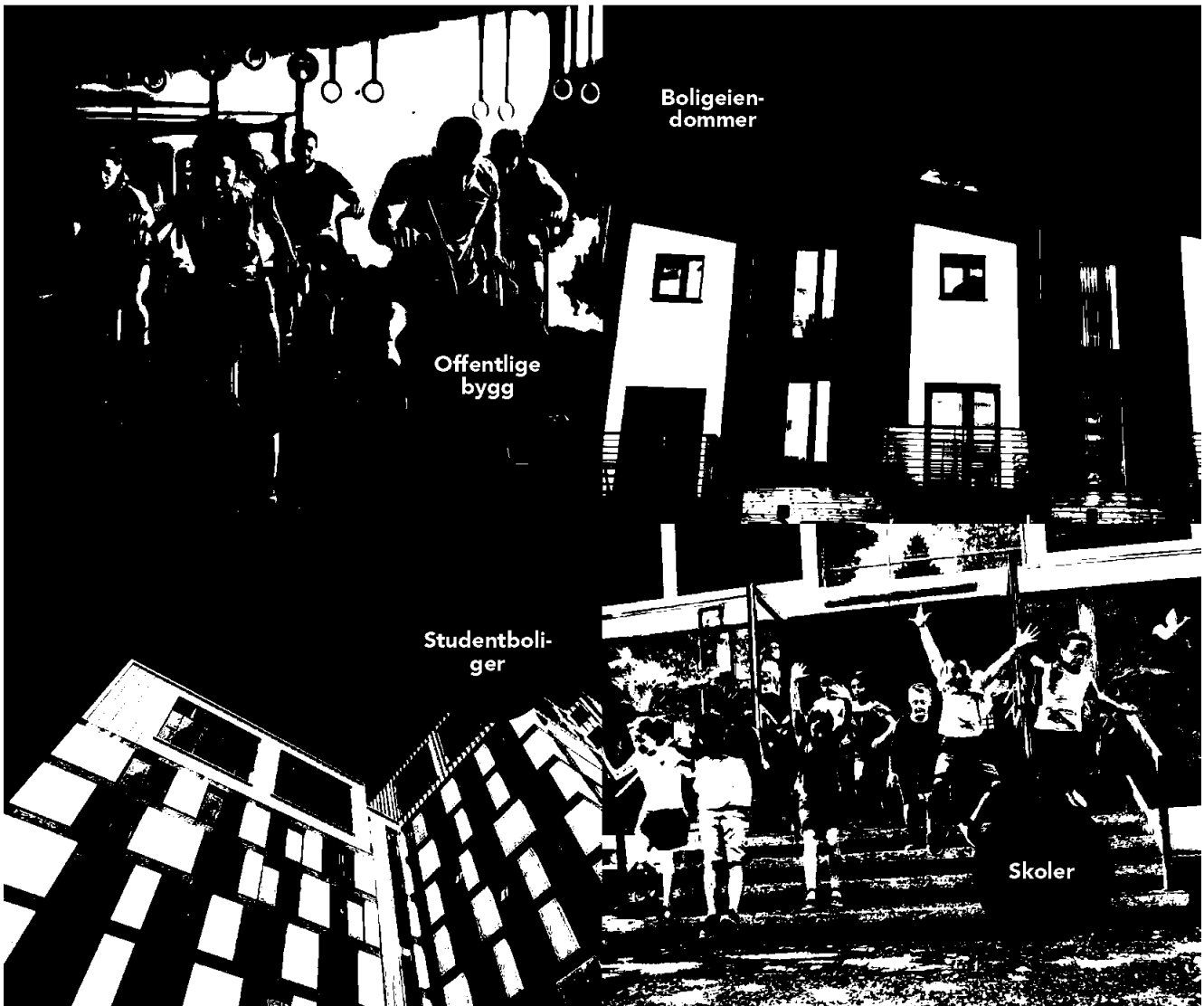
Integrasjon med tredjepartsløsninger gjør bygningen enda smartere og hverdagen enklere. Bestilling av felleslokaler kan for eksempel oppdateres med berøringsskjermer på stedet eller i mobilapper og deles med iLOQ S5-nøkkelen. Det kreves ikke ytterligere ledninger til døren til det bestilte felleslokalet, og nøkkelen din kan brukes til å låse opp døren i det valgte tidsrommet.

Boligeiendommer

iLOQ S5 sikrer at låssikkerheten for leiligheter, trapper og andre fellesarealer kontinuerlig opprettholdes på høyeste mulige nivå. Systemet er enkelt å installere og administrere, og rimelig å vedlikeholde. iLOQ løser problemer knyttet til tap av nøkler, uautorisert kopiering av nøkler, utløp av patenter og misbruk av fellesarealer.



Det standard, åpne programmeringsgrensesnittet (API-et) til iLOQ S5 gjør at det kan integreres med moderne systemer for informasjonsdeling og bestilling samt kundenes personlige databaser.



Offentlige bygg

Boligeiendommer

Studentboliger

Skoler



iLOQ S5-serien

er den komplette løsningen for

eiendomsdelingen

for å oppfylle

eiendommer i alle

Europa og Asia.

Uansett om du er en ny eller eksisterende kunde

finner du raskt ut hvordan iLOQ

og hybride løsninger maksimerer

minimerer administrasjon og kostnader

ressursbruk og belastningen på

eiendomsverdien.



Fleksibel iLOQ-løsningen deler plattform og systemteknikk med vår iLOQ S50-løsning med mobil adgangsstyring. Det betyr at du kan ha en nøkkelbasert løsning, en mobil løsning eller en hybrid som kombinerer begge

Skalerbar Vår smarte og bærekraftige iLOQ S5-serie kan skaleres fullstendig etter størrelsen på og byggeplanen til eiendommene i dag og langt inn i fremtiden. Systemet kan administrere opptil to millioner nøkler om nødvendig.

Modifiserbar iLOQ S5-løsningen kan modifiseres og tilpasses etter dine spesifikke behov, enten du administrerer en enkelt bygning eller dusinvis av eiendommer som er spredd over et stort område med tusenvis av låste objekter.