



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 554 429  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TØYENHUS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 25.03.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 341 407	15 710 429
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 341 407</b>	<b>15 710 429</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		755 342	722 253
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		98 014	62 171
Annen driftskostnad		12 041 843	16 662 695
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 895 199</b>	<b>17 447 119</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 446 207</b>	<b>-1 736 690</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		262 166	32 001
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>262 166</b>	<b>32 001</b>
Annen finanskostnad		2 716 169	2 232 239
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 716 169</b>	<b>2 232 239</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 454 003</b>	<b>-2 200 238</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 992 205</b>	<b>-3 936 928</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 992 205</b>	<b>-3 936 928</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 992 205</b>	<b>-3 936 928</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 992 205	-3 936 928
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 992 205</b>	<b>-3 936 928</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		8 576 725	8 576 725
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		520 008	483 489
Sum varige driftsmidler		9 096 733	9 060 214
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		296 700	520 072
Sum finansielle anleggsmidler		296 700	520 072
Sum anleggsmidler		9 393 433	9 580 285
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		541 305	1 974 811
Sum fordringer		541 305	1 974 811
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 743 092	684 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 743 092	684 585
Sum omløpsmidler		2 284 397	2 659 396
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 677 830</b>	<b>12 239 681</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		33 600	33 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 600</b>	<b>33 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		36 380 345	38 372 549
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-36 380 345</b>	<b>-38 372 549</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-36 346 745</b>	<b>-38 338 949</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		46 868 967	48 205 098
Øvrig langsiktig gjeld		518 380	750 216
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 387 347</b>	<b>48 955 314</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 387 347</b>	<b>48 955 314</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 445	345 613
Leverandørgjeld		622 783	1 058 653
Annen kortsiktig gjeld			219 051
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>637 228</b>	<b>1 623 317</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 024 574</b>	<b>50 578 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 677 830</b>	<b>12 239 681</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 413900

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 554 429  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TØYENHUS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 20.05.2025



Organisasjonsnr: 948 554 429  
TØYENHUS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 341 407	15 710 429
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 341 407</b>	<b>15 710 429</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		755 342	722 253
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		98 014	62 171
Annen driftskostnad		12 041 843	16 662 695
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 895 199</b>	<b>17 447 119</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 446 207</b>	<b>-1 736 690</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		262 166	32 001
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>262 166</b>	<b>32 001</b>
Annen finanskostnad		2 716 169	2 232 239
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 716 169</b>	<b>2 232 239</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 454 003</b>	<b>-2 200 238</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 992 205</b>	<b>-3 936 928</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 992 205</b>	<b>-3 936 928</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 992 205</b>	<b>-3 936 928</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 992 205	-3 936 928
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 992 205</b>	<b>-3 936 928</b>



Organisasjonsnr: 948 554 429  
TØYENHUS BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 8 576 725 8 576 725

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

520 008 483 489

Sum varige driftsmidler

9 096 733 9 060 214

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 296 700 520 072

Sum finansielle anleggsmidler 296 700 520 072

Sum anleggsmidler 9 393 433 9 580 285

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Andre fordringer 541 305 1 974 811

Sum fordringer 541 305 1 974 811

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 743 092 684 585

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 743 092 684 585

Sum omløpsmidler 2 284 397 2 659 396

SUM EIENDELER 11 677 830 12 239 681

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 33 600 33 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>33 600</b>	<b>33 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	36 380 345	38 372 549
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-36 380 345</b>	<b>-38 372 549</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-36 346 745</b>	<b>-38 338 949</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 868 967	48 205 098
Øvrig langsiktig gjeld	518 380	750 216
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>47 387 347</b>	<b>48 955 314</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>47 387 347</b>	<b>48 955 314</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 445	345 613
Leverandørgjeld	622 783	1 058 653
Annen kortsiktig gjeld		219 051
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>637 228</b>	<b>1 623 317</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>48 024 574</b>	<b>50 578 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 677 830</b>	<b>12 239 681</b>



Organisasjonsnr: 948 554 429  
TØYENHUS BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 14

TØYENHUS BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i TØYENHUS BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Velferdslokalet. Inngang fra Solhauggata.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Utredning av installasjon av vannmålere
9. Innkomne forslag: Utrede muligheten for totalt røykeforbud på balkonger
10. Innkomne forslag: Forslag om tillegg i husordensregler om å vise hensyn og unngå røyking
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i TØYENHUS BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Øyvind Kikut er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Protokollvitner velges i fysisk møte.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

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. Revisjonsberetning.pdf
- 2. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 700 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 700 000.



Sak 7

## Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 8 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for valgkomiteen settes til kr 8 000.

Sak 8

## Utredning av installasjon av vannmålere

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2024 ble styret gitt i oppgave å utrede muligheten for installasjon av vannmålere i hver boligenhet for å redusere felleskostnadene knyttet til varmtvann og oppvarming.

Hva varmtvannet brukes til

Borettslaget bruker varmtvann til to formål. Det ene er oppvarmet vann til dusj og i tappearmatur på baders- og kjøkkenskiv. Det andre er oppvarming av leilighetene, altså vannet som går til radiatorene.

Fordelingen av kostnader mellom oppvarming av leiligheten og dusj/vask

Utgiftene til varmtvann i forbindelse med dusj og tappearmatur er på 15-20 % av det totale forbruket av varmtvann. Har vi en total kostnad på 3 000 000 for dusjvann og radiatorer på et år, utgjør dusj/tappearmatur mellom 450 000 og 600 000.

Utfordringer med installasjon av vannmålere

Skal man måle hver andels vannforbruk nøyaktig, må det installeres vannmålere på hver stigeledning for varmtvann. Disse er det normalt 2 av per leilighet. Dette gjør at det blir en del målere å installere, noe som øker kostnadene, sammenlignet med om alt varmtvann til én leilighet gikk gjennom én ledning. Vi er blitt frarådet en slik installasjon, fordi rørlegger mener det er tilnærmet umulig uten å gjøre inngrep i veggene på badersrommene. Det er også mulig det kan måtte gjøres bygningsmessige inngrep på kjøkken. Det er blitt anslått at bare installasjonen kan påføre kostnader i millionklassen, i tillegg til ulempene arbeidene påfører hver enkelt andelseier.

Styret mener det ikke er formålstjenlig å installere vannmålere for å måle forbruk av dusj/tappevann

Ettersom det er oppvarming av leiligheten som står for den klart største kostnaden for beboerne og installasjon av vannmålere er såpass krevende og kostbart, mener styret det ikke er en god idé å gjennomføre et slikt prosjekt nå. Individuelle vannmålere kan heller vurderes når badene en gang skal pusses opp, slik at ulempene og kostnadene for hver enkelt reduseres sammenlignet med å skulle gjøre det i dag.

Installasjon av energimålere på radiatorene er et godt alternativ



Dette tiltaket er langt enklere og rimeligere å gjennomføre, og legger opp til en løsning der hver andel betaler for sitt faktiske forbruk av oppvarming.

Dermed blir det billigere for den som er tilfreds med lavere innetemperatur, siden man slipper å betale for at andre fyrer for kråka.

Styret har innhentet et tilbud for å illustrere en mulig løsning, se vedlegg.

Det er for tidlig å stemme over en konkret løsning nå, men styret ønsker å høre beboernes mening, om hvorvidt dette er noe vi bør undersøke videre. Vi foreslår derfor at vi får i oppgave å utrede dette nærmere.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret i oppgave å utrede måling av energiforbruk på radiatorene og legge saken fram for generalforsamlingen, slik at det da kan stemmes over om man vil installere energimålere på radiatorene.

### Vedlegg

3. Tilbud 100142, Techem - Tøyehus-1.pdf

4. Utredning - vannmålere.pdf

### Sak 9

## Innkommne forslag: Utrede muligheten for totalt røykeforbud på balkonger

### Forslag fremmet av:

Monica Larsen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at styret utreder mulighet for å forby røyking på balkonger: Finnes det en lovhjemmel/presedens som støtter et slikt forbud?

### Styrets innstilling

Styret mener at det i dag ikke foreligger tilstrekkelig hjemmel i borettslagsloven for å vedta et absolutt forbud mot røyking på beboers egen balkong. Vi har juridisk kompetanse i styret og et av styremedlemmene har tidligere jobbet i departementet som har ansvaret for borettslagsloven. Vi har tilgang på alle publiserte rettskilder om temaet.

I en sentral uttalelse fra 2010 (referanse 09/1570-2) ba Helse- og omsorgsdepartementet Kommunal- og regionaldepartementet om å redegjøre for muligheten til å unngå røykeplager i borettslag. Uttalelsen legger til grunn at «eier har adgang til å røyke i egen bruksenhet, herunder på balkonger», og at dette utgangspunktet står sterkt. Departementet legger også vekt på at selv om eierseksjonsloven og borettslagsloven tillater



ordensregler, må det svært mye til før man kan fastslå at røyking utgjør en såkalt «plagsom lukt» som gir grunnlag for et totalforbud. Departementet har siden vist til samme uttalelse i nyere saker, uten å endre standpunkt.

Videre foreligger en tingrettsdom der borettslaget tapte i et forsøk på å kaste ut en andelseier som røyket til sjenanse for naboene. Kombinert gir dette bildet et tydelig signal om at dagens rettstilstand i praksis ikke tillater et generelt forbud mot røyking på balkongen.

Om vi engasjerer en advokat eller annen juridisk rådgiver til å vurdere saken, må de forholde seg til de samme rettskildene, siden alle jurister må forholde seg til den samme metoden. Styret anser det som lite sannsynlig at et advokatfirma eller en annen jurist vil kunne komme til motsatt resultat, basert på de kildene som finnes. Derfor mener vi det ikke er verdt å betale 20-3000 for en utredning. Det er nok å bruke penger på i borettslaget.

Konklusjon

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget om å utrede et totalforbud mot røyking på balkongene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret sørge for å få utredet et totalforbud mot røyking på verandaer/balkonger i borettslaget

Sak 10

## Innkommne forslag: Forslag om tillegg i husordensregler om å vise hensyn og unngå røyking

Forslag fremmet av:

Monica Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tillegg i husordensreglene om å unngå røyking på balkonger på kveldstid og om natta i § 6.1: *Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22.00 og 07.00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.*

Bestemmelsen skal lyde slik:

### § 6-1 Bruk av vinduer og balkonger

Det er ikke tillatt å lufte sengetøy, tepper eller annet tøy fra vinduer eller

balkonger. Det er tillatt å montere markiser av type og modell som til enhver tid er

godkjent av styret. Balkongene er eksklusivt areal for den leilighet balkongen tilhører.

Vinduer ut til naboens balkong skal derfor kun brukes som fluktvei og skal ikke åpnes

for andre formål. Det er ikke tillatt å bruke annen type grill enn elektrisk grill på

balkongene. Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22:00 og 07:00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.

Styrets innstilling



Styret har full forståelse for at røyklukt kan være sjenerende for andre beboere, enten den siver inn via luftkanaler, trekker inn fra bakgården eller kommer fra naboens balkong. Samtidig er det en grense for hva husordensreglene kan regulere. Et totalforbud mot røyking på egen balkong er i strid med borettslagsloven, og vi kan dermed ikke innføre det i reglene. Et eventuelt tillegg ville derfor bli en oppfordring eller anbefaling – ikke et bindende forbud.

Styret innstiller på å avslå forslaget av følgende grunner:

Borettslaget har allerede et generelt prinsipp om at beboerne skal opptre hensynsfullt, jf. vedtektenes § 4-1 nr. 3 og husordensreglene § 1-2. Vi benytter jevnlig nyhetsbrev og innlegg på Facebook og nettsidene våre for å minne beboerne om å vise hensyn overfor hverandre, blant annet ved å begrense sjenerende røyking.

Et vedtak som kun er en anbefaling, gir ikke styret reelle muligheter til sanksjonering hvis noen lar være å følge oppfordringen. Erfaring tilsier at det er utfordrende å få røykere til å endre vaner bare fordi en husordensregel anmoder om det.

Vi ønsker at husordensreglene i størst mulig grad skal inneholde tydelige, juridisk holdbare forbuds- og påbudsregler. Råd og oppfordringer kan formidles løpende gjennom informasjon fra styret.

**Konklusjon**

Styret har ingen sterk motstand mot å anmode om røykehensyn, men vi mener det er mer hensiktsmessig å beholde dagens praksis: å minne om gjensidig hensyn og unngå ulemper for naboer, uten å formalisere dette i husordensreglene. Vi anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme mot forslaget om å tilføye en bestemmelse i § 6.1.

**Forslag til vedtak**

Husordensreglene § 6.1 får følgende tillegg: Vis hensyn, og unngå røyking på balkonger mellom kl. 22:00 og 07:00 da flere balkonger vender mot naboers soverom.

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helen Ghebremedhin  
Valgkomiteens innstilling
- Wenche Mørk  
Valgkomiteens innstilling

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karianne Lunder  
Valgkomiteens innstilling
- Mailen Toska Vangsnes



Valgkomiteens innstilling

- Maria Sunniva Kalvø

Valgkomiteens innstilling

**Valg av 3 medlem valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Cathrine Abbasi Kråkenes

Valgkomiteens innstilling

- Joachim Granberg

Valgkomiteens innstilling

- Marianne Teigen

Valgkomiteens innstilling

Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Øyvind Kikut

Valgkomiteens innstilling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Wenche Mørk

Valgkomiteens innstilling



## Styrets årsrapport

Styret i et borettslag skal sørge for forsvarlig drift og vedlikehold, følge opp økonomi og budsjett, inngå avtaler og sikre at borettslaget ivaretar sine lovpålagte forpliktelser.

Styrelederen har ansvaret for at det avholdes møter så ofte det er nødvendig og foreslår om det skal avholdes fysiske møter, eller om man avgjør saker på annen måte.

I Tøyehus har vi normalt fysiske møter, dersom det er saker som krever avstemming, slik at det blir protokollført på riktig måte, men de siste årene foregår med dialog per e-post eller sms, slik at vi kan være litt mer fleksible og korte ned saksbehandlingstiden, dersom beboere trenger svar forholdsvis raskt.

Også i perioden 2024-2025 har det vært et krevende år for styret. Det var usikkert om det ble ankesak for lagmannsretten i setningsskadesaken helt fram til februar, da Engelsborg varslet at det ikke ble noe av meklingen og at de ville trekke anken. Det har vært mye fram og tilbake knyttet til spørsmålet om mekling og en del dialog med vår advokat.

I tillegg har Plan- og bygningsetaten dessverre hengt seg opp i innglassingen av verandaene, som de mener er uheldig, siden samtlige verandaer ikke fikk innglassing. Det har vært en del dialog der, og styret har hatt en stor oppgave med å prøve å forstå kommunens praksis. Per nå er saken hos Statsforvalteren, som er klageinstans. Målet til styret er naturligvis at saken kan stilles i bero, slik at vi ikke trenger å bruke mer ressurser på dette.

Det har også vært arbeid knyttet til Esso-tomten og søknaden om utbygging der. Styret har, så godt vi har klart, forsøkt å ivareta beboernes interesser gjennom å protestere mot tiltaket. Der føler vi at vi har gjort en god jobb, siden kommunen stort sett har avgjort spørsmålene i saken i tråd med det styret har anført.

Ellers er det jevnlig pågang med skriftlige henvendelser til styret, ca 3 per dag. Det er fortsatt en del beboere som forsøker å ta direkte kontakt med enkeltpersoner i styret via telefon, sms eller messenger. Vi oppfordrer alle til å bruke styrets e-postadresse [styret@toyehus.no](mailto:styret@toyehus.no) slik at all dialog går via styret. Dette gir størst sjanse for likebehandling, og ikke minst vil historikken finnes. Vi har f.eks. funnet dialog med tidligere eiere knyttet til endring av planløsning, slik at vi har kunnet konstatere at alt er lovlig. Dette hadde f.eks. ikke vært mulig dersom andelseier hadde hatt dialog med et tidligere styremedlem via andre kanaler enn styre e-posten.

Det er ellers en del som blir gjort uten at det direkte synes for beboerne. Styrets medlemmer skal godkjenne nye andelseiere, godkjenne leietakere, kontrollere og godkjenne fakturaer, besvare henvendelser fra eksterne, ta stilling til om det må brøytes, saltes, strøes, gruses etc.

Og ikke nok med det. Setningsskadene må overvåkes og vi må ha dialog med foretak som hjelper oss med dette. Det er krevende, men også givende og hyggelig å være en del av styret i Tøyehus borettslag.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Tøyenhus Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tøyenhus Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future  
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22.april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: U9D9Y-4SN43-VZMQX-4OVHD-RF5MD-IEY3



# PENNEO

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

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

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-22 07:42:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U9D9Y-4SN43-VZMQX-4OVHD-RF5MD-IEYP3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre Revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 42



## TØYENHUS BORETTSLAG ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 036 079</b>	<b>3 574 143</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 992 205	-3 936 928
Tilbakeføring av avskrivning	15	98 014	62 171
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-134 534	-253 563
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 336 131	-1 398 792
Innsk. øremerk. bankkto		-8 464	-10 952
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>611 090</b>	<b>-2 538 064</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 647 169</b>	<b>1 036 079</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 284 397	2 659 396
Kortsiktig gjeld		-637 228	-1 623 317
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 647 169</b>	<b>1 036 079</b>



**TØYENHUS BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 202 443	14 673 394	17 167 000	18 109 000
Andre inntekter	3	138 964	1 037 035	92 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>17 341 407</b>	<b>15 710 429</b>	<b>17 259 000</b>	<b>18 209 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-93 342	-89 253	-90 000	-100 000
Styrehonorar	5	-650 000	-615 000	-615 000	-680 000
Avskrivninger	15	-98 014	-62 171	0	0
Revisjonshonorar	6	-45 200	-17 875	-25 000	-20 000
Andre honorarer		-12 000	-18 000	-18 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-304 270	-288 960	-307 000	-320 000
Konsulenthonorar	7	-327 359	-427 483	-700 000	-400 000
Kontingenter		-67 200	-67 200	-67 200	-67 200
Drift og vedlikehold	8	-1 003 368	-4 392 282	-395 000	-785 000
Forsikringer		-845 554	-701 994	-755 000	-973 000
Kommunale avgifter	9	-2 991 222	-2 569 182	-2 958 000	-3 356 000
Energi/fyring	10	-3 279 313	-3 821 233	-3 400 000	-3 350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 411 862	-2 353 632	-1 610 000	-1 650 000
Andre driftskostnader	11	-1 766 496	-2 022 853	-1 821 000	-1 853 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 895 199</b>	<b>-17 447 119</b>	<b>-12 761 200</b>	<b>-13 566 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 446 207</b>	<b>-1 736 690</b>	<b>4 497 800</b>	<b>4 642 800</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	262 166	32 001	0	0
Finanskostnader	13	-2 716 169	-2 232 239	-2 300 000	-2 614 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 454 003</b>	<b>-2 200 238</b>	<b>-2 300 000</b>	<b>-2 614 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 992 205</b>	<b>-3 936 928</b>	<b>2 197 800</b>	<b>2 028 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 936 928		
Reduksjon udekket tap		1 992 205	0		



**TØYENHUS BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	8 205 725	8 205 725
Tomt		371 000	371 000
Andre varige driftsmidler	15	520 008	483 489
Miljøbankkonto, øremerket		293 700	517 072
Langsiktige fordringer		3 000	3 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 393 433</b>	<b>9 580 285</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		437 047	0
Andre kortsiktige fordringer	16	104 258	1 974 811
Driftskonto OBOS-banken		1 614 333	534 878
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	440
Sparekonto OBOS-banken		30 791	15 608
Innestående i andre banker		97 968	133 659
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 284 397</b>	<b>2 659 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 677 830</b>	<b>12 239 681</b>



### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 336 * 100		33 600	33 600
Udekket tap	17	-36 380 345	-38 372 549
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-36 346 745</b>	<b>-38 338 949</b>

#### GJELD

##### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 868 967	48 205 098
Borettsinnskudd	19	241 900	241 900
Annen langsiktig gjeld	20	4 000	4 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	272 480	504 316
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>47 387 347</b>	<b>48 955 314</b>

##### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		622 783	1 058 653
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Påløpte renter		14 445	232 888
Påløpte avdrag		0	112 725
Annen kortsiktig gjeld		0	219 051
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>637 228</b>	<b>1 623 317</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 677 830</b>	<b>12 239 681</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Pantstillelse	21	60 110 325	58 610 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025

Styret i Tøyehus Borettslag

Øyvind Kikut

Helen Ghebremedhin

Wenche Mørk

Anna Svensson

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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



## BETYDELIG JURIDISKE SAKER

Tøyenhus Borettslaget har hatt en juridisk sak mot Engelsborg Borettslag og Tryg forsikring. Saken gjaldt fastsettelsessøksmål hvor retten tok stilling til hvem som er ansvarlig for setningsskader hos to borettslag og ett sameie på Tøyen – skader som har oppstått etter etablering av brønnpark/del av bergvarmeanlegg på Engelsborg Borettslag sin eiendom. Saken omhandler flere hoved- og regresssøksmål.

Tøyenhus og Professorløkka har vunnet saken mot Engelsborg fullt ut og har krav på nødvendige sakskostnader. Tøyenhus borettslag har vunnet søksmålet mot Engelsborg. Retten slo fast at Tøyenhus har krav på å få dekket kostnader til skadeutbedring etter setningsskadene. Retten lagt etter omstendighetene til grunn at den klare hovedtyngden av sakskostnadene knytter seg til behandling av spørsmålet om objektivt ansvar etter naboloven, skjønnsmessig anslått til 95 %, og at behandling av Trygs forsikringsinnsigelser utgjør en mindre del av saken, skjønnsmessig anslått til 5 %. Retten konkluderer etter dette med at Engelsborg skal betale kroner 1 671 374 til Tøyenhus. Beløpet utgjør 95 % av samlet nødvendige kostnader ved saken for Tøyenhus (kroner 1 759 341). Engelsborg gjennom Gjensidige har utbetalt kr 1 671 374 og kr 249 954 renter i tillegg. Tøyenhus har fått midlene kr 1 500 000. Rest beløpet ble stående i klientkonto hos Advokatfirmaet Ness Lundin DA til dekning Tryg kravet og andre sæler. Av dette beløpet kr 200 000 sæler ble dekket. Restbeløpet i klient konto er på kr 448 968

Tryg har vunnet saken mot Tøyenhus og Professorløkka fullt ut og har krav på nødvendigesakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 og § 20-5 første ledd. Retten finner at Tøyenhus og Professorløkka skal dømmes til solidaransvar for Trygs samlede omkostningskrav. Tryg krav mot Tøyenhus for utbetalt rettshjelpforsikring er på kr 350 000. Tryg har krav på å få disse refundert ved skaen avslutning, dersom motpart dekker Tøyenhus sine sakskostnader. Motpart har dekket Tøyenhus sine sakskostnader, men siden tingrettens avgjørelse er anket til lagmannsretten, som er berammet våren 2025, har saken fortsatt ikke funnet sin avslutning. Krav fra Tryg om refusjon forventes ikke å komme før endelig avgjørelse fra langmannsretten foreligger. Kravet fra Tryg forutsetter at motpart dekker Tøyenhus sine sakskostnader også for lagmannsretten.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 282 908
Kabel-TV	1 909 500
Lokaler	884 192
Parkeringsleie	112 806
Trappevask	32 928
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 222 334</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-19 891
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 202 443</b>

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

Lokale-/lagerleie	15 193
Automatpenger	90 109
Dugnad	3 300
Sykkel	400
Tilbakebetaling for 2023	29 962
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>138 964</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-93 342
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-93 342</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 2023/2024, og er på kr 650 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 490, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 45 200.

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

Juridisk bistand	-103 309
OBOS Prosjekt AS	-3 100
OPAK AS	-164 911
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 643
DMR Miljø og Geoteknikk	-52 396
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-327 359</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-48 430
Drift/vedlikehold VVS	-559 901
Drift/vedlikehold elektro	-78 692
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 779
Drift/vedlikehold brannsikring	-187 063
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 663
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 823
Kostnader dugnader	-12 019
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 003 368</b>

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

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

Eiendomsskatt	-15 096
Vann- og avløpsavgift	-1 744 059
Renovasjonsavgift	-1 232 067
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 991 222</b>

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

Elektrisk energi	-87 090
Fjernvarme	-3 192 223
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 279 313</b>

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

Container	-79 474
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 279
Telefon-/kontormaskiner	-7 990
Driftsmateriell	-18 751
Vaktmestertjenester	-1 033 960
Renhold ved firmaer	-480 090
Andre fremmede tjenester	-52 147
Kontor- og datarekvisita	-3 570
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 777
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 490
Andre kontorkostnader	-1 879
Telefon, annet	-4 181
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 980
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 340
Bank- og kortgebyr	-3 299
Velferdskostnader	-11 290
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 766 496</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 921
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 292
Andre renteinntekter	249 953
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>262 166</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 513 177
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-167 206
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 500
Renter på leverandørgjeld	-308
Renter og provisjon på kassekreditt	-32 228
Andre rentekostnader	-750
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 716 169</b>

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

Oppskrevet 1972	4 126 325
Kostpris/bokført verdi 1938	4 079 400
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 205 725</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.229/bnr.182

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			
Tilgang 2011	87 697		
Avskrevet tidligere	-87 696		
Traktor nr. 2			
Tilgang 2011	326 373		
Avskrevet tidligere	-326 372		
			1
Lekeplass			
Tilgang 2019	486 826		
Avskrevet tidligere	-243 415		
Avskrevet i år	-48 683		
			194 728
Parkbenker			
Tilgang 2024	35 548		
Avskrevet i år	-4 937		
			30 611
Stoler			
Tilgang 2024	38 986		
Avskrevet i år	-9 205		
			29 781
Uteanlegg			
Tilgang 2023	218 563		
Avskrevet tidligere	-1 821		
Avskrevet i år	-21 856		
			194 885
Ladestasjon for el bil nr 2			
Tilgang 2024	60 000		
Avskrevet i år	-1 666		
			58 334
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2023	35 000		
Avskrevet tidligere	-11 667		
Avskrevet i år	-11 667		
			11 667
Søppelforbrenningsanlegg			
Tilgang 2009	539 736		
Avskrevet tidligere	-539 735		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>520 008</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-98 014</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning kunde fordring	5 290
Klient konto	448 968
Tryg Forsikring	-350 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>104 258</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-54 130 269	
Nedbetalt tidligere	8 908 018	
Nedbetalt i år	1 295 688	
		-43 926 563

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	17 153	
Nedbetalt i år	40 443	
		-2 942 404

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-46 868 967</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1938	-240 000
Oppskrevet i 2002	-1 100
Oppskrevet 2016	-800

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-241 900</b>
----------------------------	-----------------

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

Andre innskudd	-4 000
Avsetning bomiljøtiltak	-272 480

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-276 480</b>
-----------------------------------	-----------------



**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	241 900
Pantelån	46 868 967
<b>TOTALT</b>	<b>47 110 867</b>

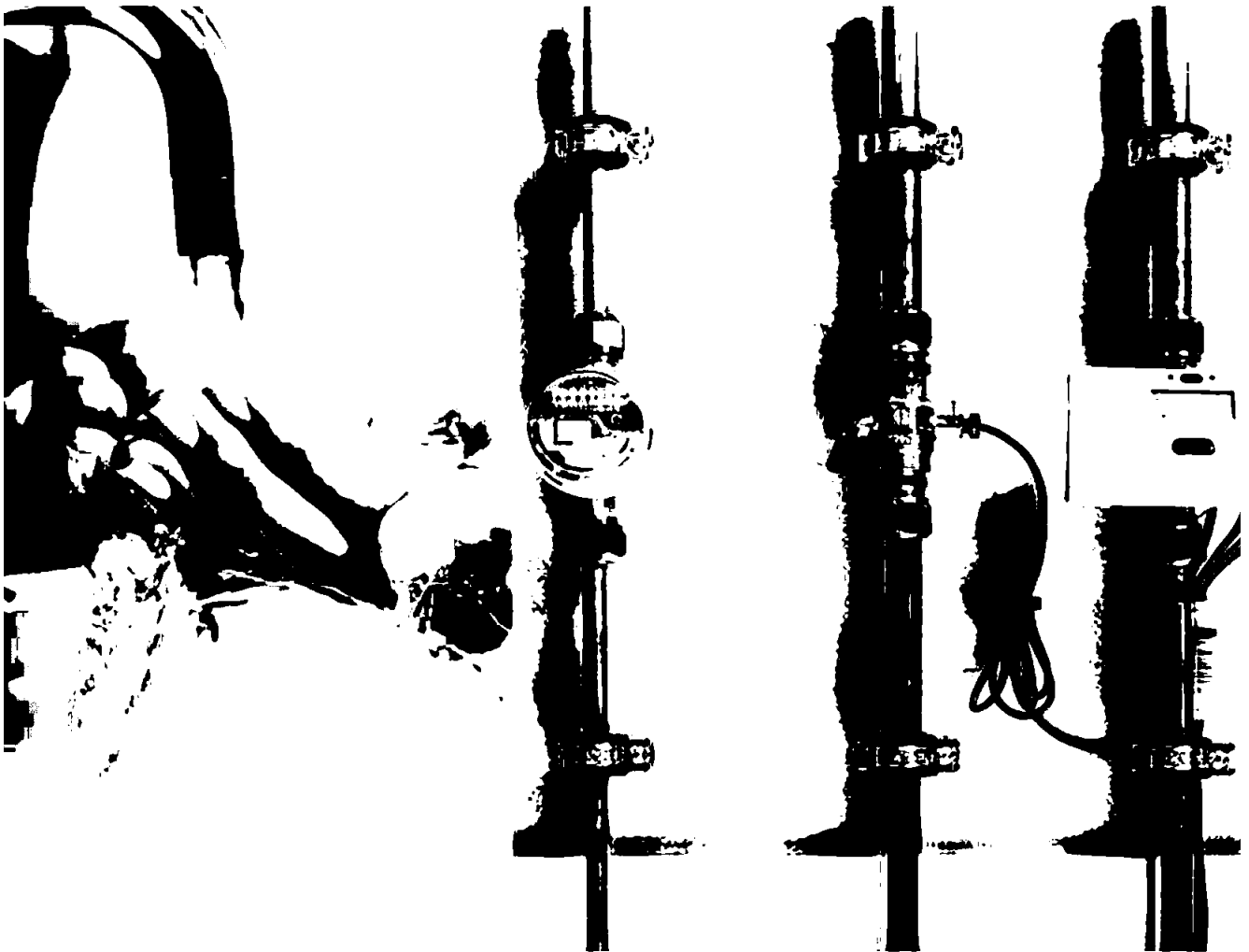
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 205 725
Tomt	371 000
<b>TOTALT</b>	<b>8 576 725</b>



2025-01-03

Tøyenhus Borettslag  
Tilbudsnr. 100412





## Uforpliktende prisantydning

Utarbeidet av

Techem Norge AS

for

Tøyenhus Borettslag

Tilbudsnr: 100412

<b>Deres kontakt i Techem Norge AS</b> <b>Vibeke Salo</b>	<b>Vår kontakt i Tøyenhus Borettslag</b> <b>Anna Svensson</b>
Techem Norge AS Dicks vei 10B 1366 LYSAKER	Tøyenhus Borettslag v/OBOS Postboks 6666 St Olavs Plass 0129 OSLO
Telefon: +47 22 02 14 59 E-post: info@techem.no	Telefon: E-mail: anna.svensson@siemens-energy.com

For Techem Norge AS

Vibeke Salo



## Priser

Produktnr.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Rabatt	Sum
1742	Radiatormåler FHKV Radio4	1000	500,00	70%	150 000,00
2440	Bakplate A, EHKV 90	1000	40,00	70%	12 000,00
MONT2	Montering av radiatormåler - pris pr måler (ekskl. programmering)	1000	130,00	0%	130 000,00
PROG6	Programmering fastpris pr radiatormåler (ekskl. montering)	1000	115,00	0%	115 000,00
TSS	TSS inkl. montering - priset etter antall seksjoner	336	1 400,00	50%	235 200,00

Miljøavgift.	Rabatt	Netto	Mva	Brutto
0,00	613 200,00	642 200,00	160 550,00	802 750,00

### Konfidensialitet

Uforpliktende prisantydning skal behandles konfidensielt mellom partene og må ikke deles med tredjepart eller offentliggjøres via nettsider etc.

### Tilbudsspesifikasjoner

- Pris for montering er kun et estimat basert på oversendt informasjon og dokumentasjon. Det vil kreve befarung for å fastsette endelige priser for montering og nødvendige produkter
- Ved aksept av tilbudet gjelder Techems salg- og leveringsbetingelser
- Alle priser unntatt brutto pris er ekskl. MVA.
- Tilbudets varighet: 30 dager eller etter annen avtale
- Det tas forbehold om feil i tilbudet
- Leveringstid:
  - Utstyr: normalt 3-4 uker ved bestillingsvarer
  - Arbeid: avhenger av kapasitet, avtales i oppstartsmøte
- Betalingsbetingelser: netto 30 dager betalingsfrist
- Det tilkommer eventuelt frakt og 1% miljøavgift på produkter

### Eventuelle forbehold

Det tas generelt forbehold om prisendringer og feil i tilbudet. Priser oppgitt forutsetter:

- at dette arbeidet kan utføres systematisk og innen avtalt tidsperiode
- at alle leiligheter har samme forutsetning som i tidligere befarte boliger før tilbudsavgivelse
- at det er tilfredsstillende plass til installasjon av målere
- kupling av/på kan utføres uten uforutsette hendelser
- at eiendommen og seksjonene har fungerende utstyr som f.eks. stengeventiler og koblinger,
- at arbeidet ikke påvirkes av materialtretthet
- at eiendommen og seksjonene vanntilførsel kan stenges hvis nødvendig
- at installasjonsområdet er lett tilgjengelig og fri for løse gjenstander
- eventuell lufting av anlegg og radiatorer i etterkant av installasjon er ikke medtatt i prisen.
- er måler er montert utenfor leilighet må røret måleren er montert på være merket med



leilighetsnummer.

Avvik fra disse betingelsene som resulterer i merarbeid faktureres kunden. Eventuelle utbedringer av eksisterende anlegg eller tillegg grunnet manglende tilgang eller feil på anlegg faktureres også kunden etter medgått tid og materiell. Vi tar ikke ansvar for eventuelle skader grunnet manglende funksjonalitet på utstyr i eksisterende rørteknisk anlegg.



## Finansieringsløsninger - kjøp eller leie av utstyr

Dere som kunde kan selv velge å kjøpe, eller leie installasjonen over en periode. Under ser dere kostnadene for de to ulike løsningene.

### Kjøp av anlegg – engangsinvestering

Alle kostnader fra Techem og evt. installatører finansieres i sin helhet av boligselskapet som en engangsinvestering av utstyr. Da vil det kun tilkomme årlig driftskostnad beskrevet i enten tilbudsmail eller engiserviceavtalen. Ved bruk av ekstern entreprenør, så vil det tilkomme et påslag på 20% på kostnaden hvis Techem skal stå ansvarlig for entreprenør.

#### Investeringskostnader:

1. Totalsum ved kjøp: kr 642 200,00

### Leie av anlegg – finansiert løsning over 10 år med 10 års betalingsperiode

Techem tilbyr også en finansiert løsning hvor målingssystemet leies til boligselskapet. Denne leieavtalen går over 10 år, og innebærer at investeringskostnaden fordeles på 10 år med utvidet garanti på utstyret i hele leieperioden. Boligselskapet unngår en større investeringskostnad, og kostnadene på installasjonen vil fordeles ut på beboerne som til enhver tid disponerer boligene.

#### Årlige driftskostnader:

1. Leiekostnad per år – faktureres boligselskapet kr 89.908- \*
- \* Leien indeksreguleres årlig i henhold til konsumprisindeks (KPI, 2015=100)

*Utgjør månedlige kostnader per seksjon:* kr 22,- ekskl.mva.

Alle priser er oppgitt ekskl.mva.



## Prosessbeskrivelse

Prosessbeskrivelsen nedenfor er laget som et hjelpemiddel for dere som kunder, og den gir en detaljert beskrivelse av de ulike fasene i prosjektet går i gjennom fra begynnelse til slutt. Den gir også en konkret oversikt over hvilken dokumentasjon og informasjon som må leveres til Techem for at vi skal kunne sikre en optimal håndtering av prosjektet.



### Salg og prosjektering

#### 1. Presentasjon av tilbud

Techem utarbeider et førsteutkast av tilbudet basert på informasjon og bilder fra kunden. Tilbudet er en uforpliktende prisantydning.

#### 2. Tilbudsavklaringer etter evt. befaring og/eller testmontering

Techem utarbeider et endelig tilbud etter utført befaring.

#### 3. Aksept på tilbud/signering av avtaler

Techem mottar en skriftlig aksept på e-post fra kunden, og Techem sender nødvendige avtaler til to personer fra styret for elektronisk signering.

#### 4. Informasjonsinnhenting (beboerlister etc.)

Techem mottar oppdaterte beboerlister fra kunden eller forretningsfører i god tid før oppstart av prosjektet. Beboerliste (Excel-fil) må inneholde seksjons-/andelsnummer, leilighetsnummer, navn, adresse, e-post, telefonnummer, areal og eventuelt eierbrøk der Techem skal fordele kostnader deretter. **MERK!** Beboerlisten benyttes som grunnlag for å knytte måler til leilighet.



## 5. Kontrollfunksjon - overføring av prosjektet

Techem kontrollerer at alle avtaler er signert og at beboerlister inneholder korrekt informasjon før prosjektet videreføres til Teknisk avdeling.

## Teknisk avdeling

### 6. Opprettelse av prosjektet

Anlegget opprettes i Techems systemer basert på mottatte beboerlister.

### 7. Prosjektleder avtaler og gjennomfører oppstartsmøte

Oppstartsmøtet er en gjennomgang av installasjon og videre fremdrift. Dette gjennomføres sammen med styret, Techem og eventuelt ekstern entreprenør.

### 8. Utarbeidelse fremdriftsplan og varslingskriv

Prosjektleder sender fremdriftsplan og varslingskriv for godkjenning til styret som videreformidler denne informasjonen til beboerne.

### 9. Varsling beboere

Varsling til beboere bør gjøres ca. 2 uker før installasjon av utstyr og programmering.

### 10. Installasjon, programmering og TSS

Techem og eventuelt ekstern entreprenør gjennomfører installasjon og programmering av målere i henhold til avtalt fremdriftsplan. Det er viktig at teknikker/rørlegger får tilgang til seksjonene for å unngå merkostnader. Ved programmering knyttes målerne til leilighetene i henhold til mottatt beboerliste. Deretter monteres TSS radioinnsamlere strategisk i fellesområdene.

### 11. Oppsamlingsdag

Techem har forståelse for at ikke alle beboerne har mulighet for å være tilgjengelig ved avtalt tidspunktet for installasjon og programmering av målerne. Derfor setter Techem alltid opp én oppsamlingsdag for de seksjonene vi ikke fikk utført arbeidet i henhold til fremdriftsplanen. Alt merarbeid utover avtalt fremdriftsplan eller oppsamlingsdagen vil faktureres etter medgått tid.

### 12. Teknisk kontroll

For å sikre funksjonaliteten av anlegget gjennomføres det en manuell teknisk kontroll etter noe driftstid på måleutstyret.



### 13. Sluttrapport prosjektleder

Etter en teknisk kontroll av hele anlegget utarbeider prosjektleder en sluttrapport som sendes til kunden. Sluttrapporten er en del av FDV-dokumentasjonen.

## Tjenesteavdelingen

### 14. Eiendomskontroll

Eiendomskontrollen er den prosessen hvor vi sammenstiller og kvalitetssikrer all mottatt informasjon fra alle involverte parter i prosjektet. Det er en omfattende kontroll av hele anlegget som gjøres for å sikre en god oppstart av vår tjeneste. Det må derfor påregnes noe tid til denne prosessen.

### 15. Frigivelse portal/app

Etter eiendomskontrollen frigis tilgang til portal, SFTP eller API for forretningsfører og styret, og eventuelt app-tilgang til den enkelte beboer.

### 16. Normal Energiservice

En energiserviceavtale sikrer en formell regulering av driften. Avtalen er viktig for å sikre en korrekt kostnadsfordeling mellom beboere/seksjoner.

### 17. Kundeservice, vedlikehold og service

#### Kontaktpunkt for beboere

##### Kundeservice

Tlf.: 22 02 14 59 (Mandag til fredag fra kl.: 09:00 – 14:00)

E-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

Kundeservice vil også kunne gi styret og beboere veiledning til bruk av vår app- og portalløsning.

#### Kontaktpunkt for styret

##### Tjenesteavdelingen

E-post: [avregning@techem.no](mailto:avregning@techem.no)

Tjenesteavdelingen bistår med spørsmål relatert til avregningen.

##### Teknisk avdeling

E-post: [teknisk@techem.no](mailto:teknisk@techem.no)

Teknisk avdeling bistår med service, tekniske spørsmål eller henvendelser relatert til målerdata.



## Tjenester

### Energiserviceavtale

En energiserviceavtale ivaretar avlesning av målere og avregning på bakgrunn av målerverdiene. Prisen på en energiserviceavtale med Techem vil variere avhengig av antall boenheter og antall avregninger per år. Utformingen av energiserviceavtalen kan tilpasses individuelle behov. Se egen avtale.

### Techem Administrator Portal – for forretningsfører og styret

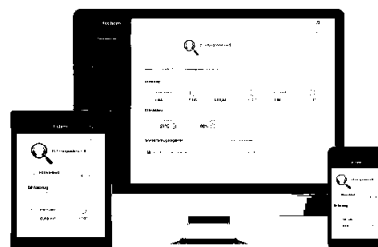
#### Funksjoner administratorportalen:

- Grafer som illustrerer forbruk
- Eksporter forbruk og målerverdier
- Avregningsvedlegg kan oversendes til beboere
- Gi beboere tilgang til Techem Beboer App
- Dokumentarkiv for avregningsvedlegg
- Sette opp alarmer som varsler unormale forbruksavvik

### Techem Beboer App – for beboer

#### Funksjoner i beboerappen:

- Se avregningen din online enten på app eller web
- Oversikt over vann- og energiforbruk
- Sammenlign eget forbruk i ulike perioder
- Sammenlign eget forbruk med boligselskapets
- Se målerverdier på valgfri dato
- Bli bevisst på eget forbruk
- Sette opp alarmer som varsler unormale forbruksavvik



Få en introduksjon til Techem Beboer App i [brukermanualen](#).



## Trådløs fjernavlesning av målerverdier



Etter avtale med styret i boligselskapet installerer Techem undermålere i hver enkelt bolig som registrerer reelt forbruk. I noen tilfeller måles også forbruket på næringsareal, garasje eller andre enheter for å sikre at forbrukskostnadene kun belastes de som benytter arealene. Techem samler inn målerverdiene via TSS radioinnsamlere strategisk plassert i fellesområdene. TSS overfører målerverdiene daglig til Techem Cloud, en sikker server. TSS sørger for at daglig oppdaterte forbruksverdier publiseres i Techem Beboer App. Techem benytter målerverdiene til å avregne forbruket i boligene. Avregningen produseres i samarbeid med styret, og innkrevingen av kostnader gjøres via forretningsfører eller annen part som fakturerer beboerne. TSS sørger for overvåkning av anlegget, slik at man raskere kan avdekke eventuelle avvik.



## Produkter

Alle våre målere leveres med innebygd radiosender og datalogger for fjernavlesning. Trådløs fjernavlesning sikrer daglig overføring og automatisk registrering av målerverdier.

### Vannmåler – kaldtvann 30°/ varmtvann 90°

#### Techem AP Radio 4

Vannmåleren brukes til å måle kaldt- og varmt tappevannsforbruk, målerverdiene vises i kubikk (m<sup>3</sup>). Varmtvannsforbruk er relatert til energiforbruk. Måleren kan enkelt leses av i displayet på forsiden.



### Energimåler – oppvarming eller kjøling

#### Techem Ultra Radio L3

Energimåleren brukes til registrering av energiforbruk til oppvarming eller kjøling. Den registrerer forbruk i kilowattimer eller megawattimer (kWh/MWh). Trykk på knappen på måleren for å lese av målerstand, tur- og retur temperatur eller gjennomstrømning i displayet.



### Radiatormåler (fordelingsmåler)

#### Techem FHKV Radio 4

Radiatormåleren monteres direkte på radiator og måler dens reelle forbruk. Måleren tar også hensyn til årstid, romtemperatur og soleksponering. Forbruket registreres i "enheter". Måleren kan enkelt leses av i displayet på forsiden. Radiatormåleren nullstilles etter skjæringsdato. Radiatormåleren skal aldri tildekkes, og for mest mulig nøyaktig måling anbefaler vi minst 10 cm klaring til møbler eller lignende.



### TSS radioinnsamler

TSS er Techems standardløsning for trådløs fjernavlesning av målerverdier. TSS radioinnsamlerne plasseres i fellesområdene (eks. i byggets oppgang).





## Selskapsinformasjon

Techem er global markedsleder innen individuell måling og avregning av vann- og energiforbruk. Selskapet har siden 1952 levert ett komplett tjenesteprodukt, nærmere forklart totalløsninger for individuell måling og avregning av energiforbruk relatert til oppvarming og varmtvann. Dette inkluderer både systeminstallasjoner og leveranse av produkter og tjenester. Pr. i dag har Techem installert over 50 millioner målere fordelt på 12 millioner leiligheter rundt omkring i Europa. Våre produkter er utviklet etter Europeiske bestemte MID standarder og i tråd med EUs energieffektivitetsdirektiv (EED). Vi baserer vår virksomhet på ærlighet, troverdighet og åpenhet. Kvalitet er også et nøkkelord hos Techem, vi fokuserer på kvalitet i alle ledd, både internt ovenfor våre kolleger og eksternt ovenfor våre kunder og samarbeidspartnere.

### Hvorfor velge individuell måling?

I boligselskap brukes fjernvarme eller et sentralt varmeanlegg til oppvarming av tappevann, radiatorvarme, gulvvarme og lignende. Boligselskapet faktureres så av energileverandøren (Hafslund etc.) for det totale forbruket registrert på deres hovedmåler. Individuell måling innebærer at kostnader relatert til energiforbruk fordeles etter det individuelt målte forbruket i hver enkelt leilighet (bolig), og tar derfor høyde for individuelle forbruksvaner, i motsetning til f.eks. fordeling pr. kvadratmeter. Dette gir mulighet til å påvirke eget energiforbruk og kostnadsnivå, hvilket gir mer rettferdig fordeling.

Analysen har påvist tilfeller hvor ca. 15 % av boligene står for over 50 % av energiforbruket. Det er vår erfaring at forbruket synker med 20 – 35 % når det reelle forbruket blir synliggjort.

Vi håper at tilbudet er av interesse.

Kontakt gjerne selger ved spørsmål eller avklaringer i forbindelse med tilbudet.

Med vennlig hilsen

**Techem Norge AS**





## Vedlegg

### Utredning om Vannmålere og Energiforbruk

#### 1. Potensial for forbruksreduksjon ved installering av vannmålere

Ved installering av vannmålere er det dokumentert at man kan oppnå en betydelig reduksjon i vannforbruket. Et eksempel er en boligblokk med 230 leiligheter som erfarte en reduksjon på nesten 18% i vannforbruket etter at vannmålere ble tatt i bruk (<https://xn--rrlegger-sentralen-g4b.no/vannmaler/>).

Ifølge en svensk studie kan individuell måling av vannforbruk basert på en psykologisk faktor føre til en reduksjon på 30-35% (<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/individuell-matning-och-debitering-vid-ny-och-ombyggnad.pdf>).

En mer nylig studie fra *Kungliga Tekniska Högskolan* (KTH) tyder på at med installasjon av smarte vannmålere kan reduksjonen være så mye som 40% (<https://www.kth.se/om/nyheter/centrala-nyheter/smart-matare-minskar-vattenforbrukningen-1.893418>).

#### 2. Varmtvannsforbruk knyttet til dusj

Delen av vårt varmtvannsforbruk som går til dusjing utgjør mellom 15-20%, hvorav det for inneværende år (2024) ble målt til 18,7%.

#### 3. Kostnader og hensyn ved installasjon av vannmålere

Når vi vurderer installasjon av vannmålere, må vi ta høyde for at målerne skal dekke forbruket fra dusj, vasker og kjøkken. Prisen for installasjon av varmtvannsmålere per enhet varierer mellom 3000 og 10000 kroner, eksklusiv selve vannmålere, avhengig av valg av rørleggerfirma (<https://www.smartepenger.no/pluss/2084-vannmaler-kan-lonne-seg>, <https://direktorservice.no/faste-priser/montere-vannmaler/>, <https://www.haugereidvvs.no/b/montere-vannmaler>).

Det bør også tas hensyn til potensielle tilleggskostnader som kan oppstå på grunn av begrenset plass for installasjon. Disse kostnadene er ennå ikke estimert, men etter samtale med vår lokale rørlegger vil det røre seg om betydelige kostnader da ombygging av rørkasser må til.

#### 4. Besparelser ved måling av radiatorforbruk

Installasjon av målere for radiatorer representerer en viktig investering for sameiet, som kan gi betydelige økonomiske og miljømessige fordeler. Selv om det medfører en innledende kostnad per enhet, er besparelspotensialet betydelig.



Radiatormålere er små bokser som festes på hver radiator i en leilighet. Disse målerne viser hvor mye varme radiatoren din bruker, slik at du kun betaler for den varmen du faktisk forbruker. Dette er rettferdig fordi du ikke ender opp med å betale for naboens varmebruk dersom de bruker mer enn deg. Videre kan muligheten til å overvåke ditt eget varmeforbruk inspirere deg til å senke forbruket, for eksempel ved å redusere varmen når du er borte eller om natten. Dette kan lede til lavere regninger og en positiv miljøeffekt ved å spare energi.

Teknologiske løsninger for energiforbruksovervåkning, som radiatormålere, er effektive og smarte. Takket være to følere som måler både varmen fra radiatoren og romtemperaturen, sikrer de en nøyaktig måling av varmeforbruket, selv under forhold som direkte sollys. Målerne sender data trådløst, noe som eliminerer behovet for fysisk tilstedeværelse under avlesning.

Ifølge kilder som Techem (<https://www.techem.com/no/no/produkter/radiatormalere>), Aquaflow (<https://aquaflow.no/heat-cost-allocators/>), og Ista (<https://www.ista.com/no/produkter/for-privatkunder-sameier-og-borettslag/>). kan teknologiske løsninger for energiovervåkning resultere i en reduksjon av energiforbruket på mellom 15-30%. Dette innebærer at investering i målere ikke bare er miljøvennlig, men også økonomisk fordelaktig over tid, da det kan bidra til reduserte oppvarmingskostnader for hver husstand.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 14 Selskapsnavn: TØYENHUS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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