



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

### 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, 21.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 547 165	2 406 130
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 547 165</b>	<b>2 406 130</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		163 916	216 977
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 399	6 984
Annen driftskostnad		1 663 201	1 408 391
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 833 516</b>	<b>1 632 352</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>713 650</b>	<b>773 778</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 902	3 416
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 902</b>	<b>3 416</b>
Annen finanskostnad		180 197	249 206
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>180 197</b>	<b>249 206</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-178 295</b>	<b>-245 790</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>535 354</b>	<b>527 989</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>535 354</b>	<b>527 989</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>535 354</b>	<b>527 989</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>535 354</b>	<b>527 989</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		535 354	527 989
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>535 354</b>	<b>527 989</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 271 141	1 271 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	6 400
Sum varige driftsmidler		1 271 142	1 277 541
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 271 142	1 277 541
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		298 078	190 343
Sum fordringer		298 078	190 343
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		979 900	1 059 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		979 900	1 059 293
Sum omløpsmidler		1 277 979	1 249 636
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 549 120</b>	<b>2 527 177</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		106 132	106 132
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>106 132</b>	<b>106 132</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 318 567	8 853 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 318 567</b>	<b>-8 853 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 212 435</b>	<b>-8 747 789</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		10 291 845	10 745 852
Øvrig langsiktig gjeld		70 750	70 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 362 595</b>	<b>10 816 602</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 362 595</b>	<b>10 816 602</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 003	53 575
Leverandørgjeld		306 848	337 218
Skyldige offentlige avgifter		24 147	22 275
Annen kortsiktig gjeld		63 962	45 295
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>398 961</b>	<b>458 364</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 761 556</b>	<b>11 274 966</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 549 120</b>	<b>2 527 177</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305794

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

**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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 935 452 120  
AS TØYENBYGG II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 547 165	2 406 130
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 547 165</b>	<b>2 406 130</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		163 916	216 977
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 399	6 984
Annen driftskostnad		1 663 201	1 408 391
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 833 516</b>	<b>1 632 352</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>713 650</b>	<b>773 778</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 902	3 416
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 902</b>	<b>3 416</b>
Annen finanskostnad		180 197	249 206
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>180 197</b>	<b>249 206</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-178 295</b>	<b>-245 790</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>535 354</b>	<b>527 989</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>535 354</b>	<b>527 989</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>535 354</b>	<b>527 989</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>535 354</b>	<b>527 989</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		535 354	527 989
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>535 354</b>	<b>527 989</b>





<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>106 132</b>	<b>106 132</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	8 318 567	8 853 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 318 567</b>	<b>-8 853 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 212 435</b>	<b>-8 747 789</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 291 845	10 745 852
Øvrig langsiktig gjeld	70 750	70 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 362 595</b>	<b>10 816 602</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 362 595</b>	<b>10 816 602</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 003	53 575
Leverandørgjeld	306 848	337 218
Skyldige offentlige avgifter	24 147	22 275
Annen kortsiktig gjeld	63 962	45 295
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>398 961</b>	<b>458 364</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 761 556</b>	<b>11 274 966</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 549 120</b>	<b>2 527 177</b>



Organisasjonsnr: 935 452 120  
AS TØYENBYGG II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5258 AS Tøyenbygg II





## Til aksjonærene i AS Tøyenbygg II

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 11. mai 2022 kl. 20:00 i Møterommet.**

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i AS Tøyenbygg II  
avholdes onsdag 11. mai 2022 kl. 20:00 i Møterommet.

---

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utbedring av ventilasjon
- B) Forslag om utbedring av tørkeskapene i vaskekjeller
- C) Sammenslåing av enheter
- D) Ansette ekstern styreleder
- E) Vedlikeholdsplan
- F) Tilstandsrapport for bad
- G) Sykkelparkering
- H) Bom for innkjøring

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 03.04.2022  
Styret i AS Tøyenbygg II

Eirik Gjølberg/s/      Emilie Johanne Mutch/s/      Sturla Rødstøl/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eirik Gjølberg	Sofienberggata 54 D	2021-2022
Styremedlem	Emilie Johanne Mutch	Sofienberggata 54 C	2021-2023
Styremedlem	Sturla Rødstøl	Sofienberggata 54 D	2021-2022
Varamedlem	Alexandra Maubant	Sofienberggata 54 C	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om AS Tøyenbygg II

Aksjeselskapet består av 48 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Sofienberggata 54 A-D

Gårds- og bruksnummer:229/138

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

AS Tøyenbygg II har en ansatt vaktmester.

Aksjeselskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

### Forretningsførsel og revisjon

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

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

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Vi kan trygt omtale det siste året som et hvileskjær i det langsiktige arbeidet med sameiet. Jeg var tydelig på at det ikke var min ambisjon som styreleder å sette i gang store prosesser dette året.

Når det er sagt har vår ambisjon vært å holde vedlike det som fungerer, håndtere saker som har dukket opp og sørge for at et nytt styre kan overta på en god måte.

Året har vært preget av en del utbygging av eiere, også i næringslokalet. Det har vært noen saker angående vedlikehold som vi har løst.

Allt i alt oppfatter jeg sameiet som veldrevet, men også med stort potensiale for forbedringer. Utfordringen i tiden som kommer blir i så fall å prioritere prosjekter og sørge for framdrift.

Vil vi ha en god og sikker sykkelparkering? Vil vi utbedre ventilasjonen i bygget? Skal vi ruste opp vaskerommet? Skal vi male oppgangene? Er det andre felles opprustninger eierne vil gjøre? Skal vi åpne bomberommet for allmenn bruk? I så fall til hva? Listen er lang, men det viktige må være å lage en prioritering og sørge for at eierne får sagt sin mening om hva de mener er det viktigste å ta tak i.

Vi håper at det påtroppende styret fortsetter å bruke Vibbo som kommunikasjonskanal og klarer å være enda bedre på å dele informasjon og svare på henvendelser. I tillegg at beboerne bruker Vibbo aktivt. Dette kan øke følelsen av godt naboskap og tilhørighet og være til fordel for alle mtp delingsøkonomi. Her kunne nok vi som sittende styre vært mer på, men kapasiteten har ikke strukket til.

For styret

Eirik Naalsund Gjølberg



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 547 165.

Andre inntekter består i hovedsak av utfakturering vaktmester.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 833 516.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlike og strømkostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 535 354 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 879 018.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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.

### **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.

### **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 18 085. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Tøyenbygg II.

### **Lån**

AS Tøyenbygg II har lån i Husbanken og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Tøyenbygg II

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Tøyenbygg II.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttrakkelt: ZGGLF-HZ71L-CIMKHV-XBCIT-NVXEP-B8E3N



# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-04 14:10:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZGGLF-HZ71L-C1MKH4-XBC0IT-NVXEP-B8E3N

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 490 444	2 406 060	2 490 000	2 490 000
Andre inntekter	3	56 721	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 547 165</b>	<b>2 406 130</b>	<b>2 490 000</b>	<b>2 490 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-103 916	-156 977	-236 500	-281 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	-6 399	-6 984	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	6	-10 150	-10 566	-9 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-88 893	-86 430	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-52 219	-45 234	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-169 545	-271 212	-107 000	-107 000
Forsikringer		-98 513	-88 790	-93 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-322 770	-318 326	-320 000	-330 500
Energi/fyring	10	-661 256	-286 554	-485 000	-495 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 627	-172 224	-180 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-85 228	-129 054	-99 500	-101 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 833 516</b>	<b>-1 632 352</b>	<b>-1 700 000</b>	<b>-1 789 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>713 650</b>	<b>773 778</b>	<b>790 000</b>	<b>700 700</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 902	3 416	0	0
Finanskostnader	13	-180 197	-249 206	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-178 295</b>	<b>-245 790</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>535 354</b>	<b>527 989</b>	<b>790 000</b>	<b>700 700</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		535 354	527 989		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	301 110	301 110
Tomt		970 031	970 031
Andre varige driftsmidler	15	1	6 400
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 271 142</b>	<b>1 277 541</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 444	12 074
Forskuddsbetalte kostnader		160 326	178 269
Andre kortsiktige fordringer	16	130 309	0
Driftskonto OBOS-banken		309 514	190 919
Skattetrekkkonto OBOS-banken		14 269	13 848
Sparekonto OBOS-banken		656 117	854 526
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 277 979</b>	<b>1 249 636</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 549 121</b>	<b>2 527 177</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	106 132	106 132
Udekket tap	18	-8 318 567	-8 853 921
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 212 435</b>	<b>-8 747 789</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	10 291 845	10 745 852
Borettsinnskudd	20	70 750	70 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 362 595</b>	<b>10 816 602</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 650	22 523
Leverandørgjeld		306 848	337 218
Skyldige offentlige avgifter	21	24 147	22 275
Påløpte renter		4 003	4 586
Påløpte avdrag		0	48 989
Annen kortsiktig gjeld	22	26 312	22 772
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>398 961</b>	<b>458 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 549 121</b>	<b>2 527 177</b>
Pantstillelse	23	17 900 000	17 900 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2022  
Styret i AS Tøyenbygg II

Eirik Gjølberg/s/

Emilie Johanne Mutch/s/

Sturla Rødstøl/s/

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 771 044
Rehabilitering	547 176
Tv / Internett	172 224
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 490 444</b>

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

Regnskapskorrigeringer	35
Utfakturering vaktmester 2020	56 686
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>56 721</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-257 959
Vidrefakturert vaktmestertjenester	230 760
Påløpte feriepenge	-26 312
Arbeidsgiveravgift	-48 541
Yrkesskadeforsikring	-1 864
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-103 916</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 150.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 219
Energima Bolig Service AS	-35 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-52 219</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-9 975
Drift/vedlikehold VVS	-130 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 453
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 367
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-169 545</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 429
Vann- og avløpsavgift	-165 013
Renovasjonsavgift	-156 328
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-322 770</b>

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

Elektrisk energi	-60 938
Fjernvarme	-600 318
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-661 256</b>

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

Container	-7 648
Driftsmateriell	-10 229
Renhold ved firmaer	-54 429
Andre fremmede tjenester	-1 008
Trykksaker	-1 034
Andre kontorkostnader	-59
Telefon/bredbånd	-1 788
Porto	-1 231
Bank- og kortgebyr	-3 104
Velferdskostnader	-4 698
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-85 228</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 591
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	311
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 902</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-43 557
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-136 640
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-180 197</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.229/bnr.138

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

**NOTE: 15**

Vaskemaskin nr. 2	
Tilgang 2016	34 918
Avskrevet tidligere	-28 518
Avskrevet i år	-6 399
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-6 399</b>
--------------------------------	---------------

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

Periodisering lånetermin Husbanken	36 401
Periodisering utfakturering vaktmester	93 908
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>130 309</b>

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

Aksjekapitalen er på kr 106 132

fordelt på 52 aksjer à kr 2041.

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

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

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

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

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2019.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,81 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-9 900 000	
Nedbetalt tidligere	4 272 719	
Nedbetalt i år	345 801	
		-5 281 480

OBOS-bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2016	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	-2 118 571	
Nedbetalt i år	108 206	
		-5 010 365

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-10 291 845****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**Saldo 1.1 -70 750

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-70 750****NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**Forskuddstrekk -14 269Skyldig arbeidsgiveravgift -9 878

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-24 147****NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Feriepenger -26 312

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-26 312**



**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 291 845
Påløpte avdrag	0
<b>TOTALT</b>	<b>10 291 845</b>

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

Bygninger	301 110
Tomt	970 031
<b>TOTALT</b>	<b>1 271 141</b>

## Innkomne forslag

### A) Utbedring av ventilasjon

Forslagsstiller: Jon Fjellstad

Saksinfo: Det er dårlig ventilasjon i flere av leilighetene. Det har blitt gjennomført inspeksjon av ventilasjonskanaler, men resultatet av denne har vi ikke hørt noe om. Dette ønskes utbedret så fort som mulig, vi kan ikke vente mer. Det er dumt hvis et anbud først må hentes inn, og så godkjennes i neste generalforsamling, det blir for lenge å vente.

Forslag til vedtak: Styret gis myndighet til og bes om å så snart som mulig sette i gang tiltak for å forbedre ventilasjon i leilighetene, det være seg rens av kanaler, installasjon av sentral vifte eller lign

Styrets innstilling: Hvis det er ønskelig fra beboernes side kan styret innhente tilbud på mulige utbedringer av luftkanaler. Rapporten det vises til publiseres på Vibbo slik at beboerne kan få et mer solid kunnskapsgrunnlag.

### B) Forslag om utbedring av tørkeskapene i vaskekjeller

Forslagsstiller: Kari Marte Føinum

Saksinfo: støy fra tørkeskapene er svært forstyrrende for oss som bor i første etasje i oppgang C. Noen av skapene er så bråkete at hele gulvet rister når de dras ut. Mange beboere respekterer ikke tidspunkt for oppheng og tørking av klær, og bruker de til langt på natt. Tørkeskapene er et enormt strømsluk for borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud på mulige løsninger som tillater samme tørkekapasitet som i dag, men som ikke forårsaker støy.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget med å se på mulige utbedringer.

### C) Sammenslåing av enheter

Forslagsstiller: Alexandra Maubant

Saksinfo: Beboer ønsker mulighet til å slå sammen to enheter til en større boenhet. Dette krever vedtektsendringer. Beboer viser til forslag til vedtekter fra borettslag på Torshov:

Se vedlagt en dokument fra en borettslag i Torshov. De har ekstra retningslinjer som går med dette forslag, ikke sikkert alt er relevant for vårt borettslag. For eksempel tror jeg punkt 5 bør være bare 150m<sup>2</sup> og punkt 6 er ikke aktuelt for oss:

- Andelseier gis rett til å kjøpe én nærliggende andel i tillegg til sin egen. Den nye andelen kan ligge over, under eller ved siden av den nåværende andelen.
- Det forutsettes at andelene juridisk og fysisk slås sammen innen 6 mnd. fra tillatelse er gitt.
- Dersom det ikke gjennomføres sammenslåing innen 6 mnd fra tillatelse er gitt, kan styret pålegge andelseier å selge den ene andelen til person som styre godkjenner.
- Det skal betales ny husleie lik summen av de to leilighetene. I fratrekk kommer evt. avgifter som normalt beregnes pr. andel. Bruksretten til boder som hørte til hver av andelene beholdes for den sammenslåtte andelen.
- Det gis tillatelse til en øvre grense for bruksareal på 150m<sup>2</sup>.

- ~~Forkjøpsrett kan benyttes.~~
- All bygningsmessig utarbeidelse og kostnader forbundet med disse besørges av andelseier. Herunder gjelder også oppussing og rehabilitering av oppgang/fasade etter evt. fjerning av inngangsdør.
- Alle administrative kostnader, private og offentlige besørges av andelseier.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av boliger med de nødvendige ombygninger og innløsning av de tilhørende andeler.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget i sin nåværende form. Det må foreligge konkret forslag til vedtektsendring som kan tillate en sammenslåing. Når det foreligger kan det kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling slik at eierne kan fatte en informert beslutning.

#### D) Ansette ekstern styreleder

Forslagsstiller: Lars Gjesvik/Sarah Klinge Rønning Hansen, Karen Marie Hokholt Sagafos/Jon Fjellstad, Elli Susann Borge/Erik W Matteus Häger

Saksinfo:

Forslag til vedtak: Styret bes innhente tilbud for ekstern styreleder. Tilbudet legges fram på generalforsamlingen for beslutning.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Ekstern styreleder er kostbart og vil kun gjennomføre standardoppgaver som fakturering og protokollføring av møter. Gjennomføring av prosjekter som krever innhenting av tilbud og kommunikasjon og møter vil utløse til dels store ekstra kostnader som ikke står i forhold til innsatsen.

#### E) Vedlikeholdsplan

Forslagsstiller: Lars Gjesvik/Sarah Klinge Rønning Hansen, Karen Marie Hokholt Sagafos/Jon Fjellstad, Elli Susann Borge/Erik W Matteus Häger

Saksinfo: Det bør med hjelp av fagfolk utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan for bygningsmassen. Styret bes innhente tilbud for dette.

Forslag til vedtak: Det bør med hjelp av fagfolk utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan for bygningsmassen. Styret bes innhente tilbud for dette.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget. Det vil sørge for kontinuitet i styrearbeidet når medlemmer skiftes ut og sørge for at bygningsmassen holdes vedlike.

#### F) Tilstandsrapport for bad

Forslagsstiller: Lars Gjesvik/Sarah Klinge Rønning Hansen, Karen Marie Hokholt Sagafos/Jon Fjellstad, Elli Susann Borge/Erik W Matteus Häger

Saksinfo: Badene ble sist pusset opp i 2003.

Forslag til vedtak: Styret bes innhente vurdering fra fagpersoner på status og når man bør gjennomføre neste baderomsrehabilitering.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget i sin nåværende form. Mange har pusset opp badene siden 2003. Status på soillrør får man av en gjennomgang av bygningsmassen. Styret mener at man først bør undersøke hvor mange av beboerne som er interesserte i en oppgradering av sine bad. For eksempel ved å holde et beboermøte.



**G) Sykkelparkering**

Forslagsstiller: Lars Gjesvik/Sarah Klinge Rønning Hansen, Karen Marie Hokholt Sagafos/Jon Fjellstad, Elli Susann Borge/Erik W Matteus Häger

Saksinfo: Styret bes innhente nytt tilbud til sykkelskur/sykkelbur. Tilbudet må illustreres godt. Sambruk med naboblokka og/eller avtale om bruk av deres arealer bør vurderes.

Forslag til vedtak: Styret bes innhente nytt tilbud til sykkelskur/sykkelbur. Tilbudet må illustreres godt. Sambruk med naboblokka og/eller avtale om bruk av deres arealer bør vurderes.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget i sin nåværende form. Her bør det kalles inn til et beboermøte for å få avklart hva som er ønskene slik at man kan innhente tilbud basert på det.

**H) Bom for innkjøring**

Forslagsstiller: Lars Gjesvik/Sarah Klinge Rønning Hansen, Karen Marie Hokholt Sagafos/Jon Fjellstad, Elli Susann Borge/Erik W Matteus Häger

Saksinfo: Bommen inn til våre arealer bør repareres/skiftes ut og stå i lukket posisjon. Dette vil sende et signal og redusere farten for biler og andre som kjører inn i bakgården.

Forslag til vedtak: Styret sørger for oppgradering av bommen.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



## Annem informasjon om aksjeselskapet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Ole Jensrud som kan kontaktes på telefon 400 66 693, i tidsrommet 15-17 på hverdager. Vi deler vaktmester med våre naboer i Sofienberggata 56 og Monrads gate 17. Skriftlig beskjed kan også legges i postkassen på garasjeveggen mellom Sofienberggata 54 og 56. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må aksjonærer påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Boligaksjeselskapet har ingen egen parkering. Vi viser til offentlig gateparkering.

### Nøkler/skilt

Systemnøkkel til ytterdør og fellesområder kan bestilles hos styret. Postkasseskilt skal bestilles fra R. Bergersen AS i Trondheimsveien 47 (ved siden av Rema 1000), telefon 23 30 11 30. Porttelefonens digitale navneliste kan oppdateres med nye navn ved henvendelse til styret.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656585. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å

sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

#### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

#### **Avtale om oljeleveranse**

AS Tøyenbygg II er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

#### **Energimerking**

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

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2016 - 2017	Utskifting av vinduer - gjennomgående	
2016 - 2017	Fasaderehabilitering	
2015 - 2016	Nytt callinganlegg	
2013	Nye ventiler i varmeanlegg i kjeller	Utskifting av ventiler i varmeanlegget i kjeller. Trykkventil som må byttes gjennomgående i varmeanlegget.
2012	Utskifting av radiatorer	Utskrifting av radiatorer, totalt 33 stk i 16 leiligheter. Eier skal stå for kostnaden selv, hvor 11 av 16 betaler ned sin andel som en engangssum, og 5 eiere gjennom nedbetaling av et lån på kr 53 275,- (inkludert etableringsgebyr og tinglysningsgebyr) som aksjelaget har tatt opp
2010	Varmekabler i takrenner	
2008	Hage og møterom	



2008	Fjernvarme	Selskapet har avviklet oljefyring og gått over til fjernvarme i sept.2008
2007	Rens av ventilasjon	
2006	Vedlikehold av brannsikringsutstyr	
2005	Kjellernedganger	Asbestsanering i fyrrom og kjellernedganger Isolering av vannrør i fyrrom og kjellernedganger
2005	Salg av næringslokale	
2005	Utskifting av PCB-holdig lysarmatur i kj	
2005	Vaskemaskin	Den nye vaskemaskinen ble byttet ut igjen etter flere reparasjoner, kostnadsfritt
2004	Innkjøp av ny vaskemaskin	
2004	Utskifting av oljetank	
2004	Låssystem	Nytt låssystem i utgangsdører, kjeller, loft og søppelhus
2003	Salg av vaktmesterleilighet	
2003	Utskifting av soilrør på kjøkken og bad	
2003	Baderomsrehabilitering	
2003	Nye og større balkonger	
2003	Påbygg til dobbelt søppelhus	
2002	Bytte av varmtvannsbereder og 1 fyrkjele	
2001	Nytt brannsikringsutstyr	
2001	Nytt tak	
2000	Oppgradering av kabelanlegg	
1996	Div vedlikehold;	Oppussing og maling av alle oppganger, Utskifting til nye lydisolerende og brannhemmende inngangsdører til leilighetene og 4 kjellernedganger.
1995	Nytt el-anlegg i næringslokaler / maling	Nytt elektrisk anlegg i forretn.lokaler, kjeller og loft, maling av alle vinduer inn- og utvendig.
1994	Nye stigeledninger	



5258 AS Tøyenbygg II

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet 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 på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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