



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 579 853
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TØYEN BOLIGSELSKAP
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsfor
Møllergata 39
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: 21.05.2025

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, 06.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921579853

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 298 812	11 336 567
Sum inntekter		11 298 812	11 336 567
Kostnader			
Lønnskostnad		456 500	804 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 387	13 425
Annen driftskostnad		7 349 465	6 939 704
Sum kostnader		7 829 352	7 757 359
Driftsresultat		3 469 460	3 579 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		188 429	148 880
Sum finansinntekter		188 429	148 880
Annen finanskostnad		2 080 693	1 885 229
Sum finanskostnader		2 080 693	1 885 229
Netto finans		-1 892 264	-1 736 349
Resultat før skattekostnad		1 577 196	1 842 859
Årsresultat		1 577 196	1 842 859
Totalresultat		1 577 196	1 842 859
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 577 196	1 842 859
Sum overføringer og disponeringer		1 577 196	1 842 859



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		5 381 489	5 392 570
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	12 308
Sum varige driftsmidler		5 381 491	5 404 878
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 381 491	5 404 878
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		71 562	19 720
Andre fordringer		905 607	958 843
Sum fordringer		977 169	978 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 830 964	3 803 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 830 964	3 803 086
Sum omløpsmidler		4 808 133	4 781 648
SUM EIENDELER		10 189 624	10 186 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		114 100	114 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		114 100	114 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		25 811 696	27 388 892
Sum opptjent egenkapital		-25 811 696	-27 388 892
Sum egenkapital		-25 697 596	-27 274 792
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 300 425	35 668 979
Øvrig langsiktig gjeld		710 200	710 200
Sum annen langsiktig gjeld		35 010 625	36 379 179
Sum langsiktig gjeld		35 010 625	36 379 179
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		167 051	297 948
Leverandørgjeld		456 623	489 548
Skyldige offentlige avgifter		1 910	81 354
Annen kortsiktig gjeld		251 012	213 289
Sum kortsiktig gjeld		876 595	1 082 139
Sum gjeld		35 887 220	37 461 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 189 624	10 186 526



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 466071

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 579 853
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TØYEN BOLIGSELSKAP
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsfor
Møllergata 39
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: 21.05.2025

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, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 921 579 853
AS TØYEN BOLIGSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 298 812	11 336 567
Sum inntekter		11 298 812	11 336 567
Kostnader			
Lønnskostnad		456 500	804 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 387	13 425
Annen driftskostnad		7 349 465	6 939 704
Sum kostnader		7 829 352	7 757 359
Driftsresultat		3 469 460	3 579 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		188 429	148 880
Sum finansinntekter		188 429	148 880
Annen finanskostnad		2 080 693	1 885 229
Sum finanskostnader		2 080 693	1 885 229
Netto finans		-1 892 264	-1 736 349
Resultat før skattekostnad		1 577 196	1 842 859
Årsresultat		1 577 196	1 842 859
Totalresultat		1 577 196	1 842 859
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 577 196	1 842 859
Sum overføringer og disponeringer		1 577 196	1 842 859



Organisasjonsnr: 921 579 853
AS TØYEN BOLIGSELSKAP

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		5 381 489	5 392 570
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		12 308
Sum varige driftsmidler		5 381 491	5 404 878
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 381 491	5 404 878
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		71 562	19 720
Andre fordringer		905 607	958 843
Sum fordringer		977 169	978 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 830 964	3 803 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 830 964	3 803 086
Sum omløpsmidler		4 808 133	4 781 648
SUM EIENDELER		10 189 624	10 186 526

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		114 100	114 100



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	114 100	114 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	25 811 696	27 388 892
Sum opptjent egenkapital	-25 811 696	-27 388 892
Sum egenkapital	-25 697 596	-27 274 792
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 300 425	35 668 979
Øvrig langsiktig gjeld	710 200	710 200
Sum annen langsiktig gjeld	35 010 625	36 379 179
Sum langsiktig gjeld	35 010 625	36 379 179
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	167 051	297 948
Leverandørgjeld	456 623	489 548
Skyldige offentlige avgifter	1 910	81 354
Annen kortsiktig gjeld	251 012	213 289
Sum kortsiktig gjeld	876 595	1 082 139
Sum gjeld	35 887 220	37 461 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 189 624	10 186 526



Organisasjonsnr: 921 579 853
AS TØYEN BOLIGSELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5214

AS TØYEN BOLIGSELSKAP



Velkommen til årsmøte i AS TØYEN BOLIGSELSKAP

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:

21. mai 2025 kl. 18:00, Pane e Vino Trondheimsveien 37, 0560 Oslo i kjelleren..

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Generalforsamlingen avholdes samme sted som i 2024.

Pane e Vino (i kjelleren) Trondheimsveien 37, 0560 Oslo

Det blir servert pizza og brus/kaffe.

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. IN-ORDNING
7. Husdyrhold – Opphold i indre gård
8. Gårdsbryggeri
9. Profesjonell, uavhengig styreleder
10. Avtrekksvifter på bad
11. Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte
12. Forbud mot å røyke i fellesarealer innendørs
13. Målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer
14. Tilkobling til 110-sentralen (brannvesenet)
15. Kameraovervåking
16. Utskifting av låsesystem
17. Makstid for styremedlemmer



18. Fastsettelse av honorarer

19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS TØYEN BOLIGSELSKAP



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

Audun Heggveit er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. 5214 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

IN-ORDNING

Forslag fremmet av:

Åse Myhr

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg har lyst til å betale inn hele eller deler av min fellesgjeld.

Men det er vel minst 2/3 av sameiets medlemmer som må stemme for?

Styrets innstilling



Hva går ordningen ut på? IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon). De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på aksjeselskapets vegne i denne avtalen.

Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne?

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene? Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet? IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette.

Kostnad for tilknytning av et nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste. Kostnader Tøyen Boligselskap AS må betale pt. kr 40 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 7 560,- og maksimum kr 24 000,- pr lån inkl. mva.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Aksjeeiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styret kan ikke se noen ulemper for aksjeselskapets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at aksjeeierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av



egen bolig. Aksjeeiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

a)

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

- For IN-ORDNING
- Mot IN-ORDNING

b)

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

1. Derfor vil jeg fremme forslag om ny avstemning ang.IN-ordning .Siste gang var vel i 2020.

2. Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Sak 7

Husdyrhold – Opphold i indre gård

Forslag fremmet av:

Julianne Lie Drange

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I husordensreglene har setningene «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskaper må plukkes opp.» blitt tolket/håndhevet som et totalforbud mot dyr i indre gård, ref. saker på vibbo. Basert på at det er lagt til at etterlatenskaper skal plukkes opp har flere beboere tolket dette som at det er tillatt å være der med dyrene sine, men ikke bruke det som primærplass for doturer. Siden dette ikke er styrets oppfatning er det ønskelig å se på husordensregelen på nytt og legge til en presisering.

Styrets innstilling

Styret har mottatt innspill fra flere beboere om dagens husordensregel knyttet til husdyr i indre gård. Reglens nåværende ordlyd – «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskaper må plukkes opp.» – har i praksis blitt tolket og håndhevet som et totalforbud mot å oppholde seg i gården med husdyr. Samtidig ser vi at formuleringen kan tolkes annerledes, og flere aksjonærer har oppfattet det som at det er tillatt å være der med dyr, så lenge man plukker opp etter dem og ikke bruker gården som primært område for lufting eller resting.

Styret har forståelse for ønsket om å kunne ta med seg husdyr inn i gården, for eksempel ved korte opphold eller når man er på vei ut eller hjem. Samtidig er vi opptatt av å ivareta fellesarealene, særlig gressplenene, som benyttes til rekreasjon og lek. Det er lite trivelig å oppholde seg på plenen dersom det har vært hunder som



har gjort fra seg der, selv om etterlatenskaper fjernes. Dette gjelder både urin og avføring. Gården er et viktig fellesrom, og hensynet til renslighet og trivsel for alle beboere veier tungt.

Vi ser derfor behov for en presisering av reglene som klargjør at det ikke er tillatt å bruke indre gård til lufting eller rasting av dyr, men at det kan være akseptabelt å oppholde seg der med husdyr i korte perioder, så lenge dette skjer på harde underlag, ikke er til sjenanse for andre, og etterlatenskaper fjernes umiddelbart. En slik formulering balanserer hensynet til dyreeiere med behovet for å ta vare på fellesområdene.

Styret foreslår derfor en justert ordlyd som kan skape felles forståelse og praktisk gjennomføring i tråd med intensjonen i husordensreglene.

a)

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

- For Husdyrhold – Opphold i indre gård
- Mot Husdyrhold – Opphold i indre gård

b)

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

1. «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr. Etterlatenskaper må plukkes opp.» endres til «Indre gård skal ikke brukes til lufting av husdyr, men det er tillatt å oppholde seg i bakgården med husdyr så fremt det ikke er til sjenanse for andre. Etterlatenskaper må plukkes opp.»

2. «Indre gård skal ikke brukes til lufting eller rasting av husdyr. Det er likevel tillatt å oppholde seg i bakgården med husdyr, så lenge det skjer på hardt underlag og ikke er til sjenanse for andre. Husdyr skal ikke oppholde seg på gressplenene. Etterlatenskaper skal alltid plukkes opp umiddelbart.»

Sak 8

Gårdsbryggeri

Forslag fremmet av:

Tor Øivind Fjeldstad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Under siste dugnad la jeg merke til at det er flere rom i kjelleren som er ledige og som vil egne seg meget godt til hjemmebrygging. Det er både vann og avløp tilgjengelig. Jeg foreslår at et av dem settes av til gårdsbryggeri. Tenker da at de som ønsker å være med på det tar på seg å kjøpe utstyr. Så det eneste som trengs er at det blir satt av et rom til det. Bryggerne lager egne avtaler om kjøp av utstyr og bruk av bryggeriet, så det blir ikke noe arbeid eller utgifter for andre enn bryggerne. Mulig det bør det bør settes opp en lettvegg hvis deler av et rom settes av til formålet slik at det kan låses av da både utstyr og produkt kan være fristende for andre enn medlemmene, og det vil bryggerne ta seg av.

Forslag til vedtak

Det settes av et rom i kjelleren, eventuelt deler av et rom, til bryggeriformål. Gårdsbryggeriet driftes av interesserte aksjeeiere og skal ikke påføre utgifter for fellesskapet.



Sak 9

Profesjonell, uavhengig styreleder

Forslag fremmet av:

Einar Takla

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om å engasjere en uavhengig, profesjonell styreleder for vårt boligselskap. En profesjonell styreleder kan tilføre selskapet verdifull kompetanse og et objektivt perspektiv i styrets arbeid.

En uavhengig styreleder – uten personlige bindinger til boligselskapet – vil kunne ta avgjørelser basert utelukkende på hva som er best for fellesskapet. Vedkommende vil ikke ha egeninteresser knyttet til enkeltsaker, og kan derfor ha bedre forutsetninger til å vurdere alle saker objektivt og rettferdig.

En profesjonell styreleder vil også kunne besitte fagkompetanse innen områder som bygningstekniske forhold, økonomi, juss og forvaltning - noe som kan være avgjørende for god drift og langsiktig planlegging.

Profesjonell styreledelse kan dessuten gi fordeler i form av mer effektiv møtegjennomføring, mer effektiv drift av selskapet, bedre strukturerte prosesser og tydeligere kommunikasjon med beboerne.

Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget om å engasjere en profesjonell og uavhengig styreleder uten tilknytning til boligselskapet. Etter en grundig vurdering vil vi på det sterkeste anbefale at generalforsamlingen stemmer imot forslaget.

1. Erfaring viser begrenset engasjement fra eksterne styreledere

Vår erfaring – og tilsvarende erfaringer fra andre boligselskaper – viser at eksterne styreledere ofte utfører kun det absolutt nødvendige og sjelden viser det eierskapet og engasjementet som kreves for å sikre god drift over tid. De har ikke den tilknytningen til fellesskapet som beboervalgt ledelse har.

2. Styret ivaretar allerede selskapsinteressene profesjonelt

Dagens styre har solid kompetanse innenfor eiendomsdrift, økonomi, jus og forvaltning – og vi bruker aktivt OBOS Prosjekt og andre fagmiljøer ved behov. Vi kombinerer fagkunnskap med lokal kjennskap og eierengasjement, noe vi mener er en styrke.

3. Daglig drift krever nærvær og innsatsvilje

Styret håndterer mange praktiske oppgaver som i realiteten ligger nær vaktmestertjenester – oppgaver som en ekstern styreleder verken har kapasitet eller motivasjon til å følge opp. En ekstern styreleder kan heller ikke forventes å stille opp på kort varsel eller følge opp daglig smådrift på en effektiv måte.

4. Eksisterende regelverk ivaretar fellesskapets interesser

Det norske regelverket for aksjeselskap, borettslag og sameier er tydelig: Styret har plikt til å handle til beste for fellesskapet. Det er ikke rom for personlige agendaer. Vår praksis er i tråd med dette, og vi har historikk på ansvarlig og åpen drift.

5. Foreslått vedtektsendring bryter med aksjeloven og etablert praksis



Forslaget innebærer å endre vedtektene slik at styrets leder ikke lenger velges av styret selv, men i stedet utpekes eksternt. Dette er i strid med både aksjelovens bestemmelser og gjeldende vedtektsstruktur for boligselskaper av vår type, hvor det er styret – valgt av generalforsamlingen – som internt velger sin leder. Dette prinsippet sikrer et demokratisk og fleksibelt styre, og ivaretar at sammensetningen tilpasses selskapets behov over tid.

Ved å låse vedtektene til én spesiell modell – med en ekstern leder og redusert fleksibilitet i styrets sammensetning – skapes unødvendige bindinger som vanskelig lar seg justere uten ny vedtektsendring. Det vil også komplisere muligheten for å reagere raskt hvis samarbeidet med ekstern leder ikke fungerer etter intensjonen.

Styrets anbefaling:

Stem nei til forslaget om å engasjere ekstern styreleder.

Vi har et kompetent og engasjert styre som allerede sikrer profesjonell, kostnadseffektiv og fellesskapsorientert drift.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere en uavhengig profesjonell styreleder for boligselskapet for en periode på to år. Styreleder skal ha relevant kompetanse innen eiendomsforvaltning, økonomi og juss. Honorar til styreleder settes til maksimalt kr 250.000 per år, og finansieres innenfor boligselskapets eksisterende budsjett for styrehonorarer. Øvrige styremedlemmer velges blant boligselskapets andelseiere som normalt. Styret får fullmakt til å gjennomføre utvelgelsesprosessen og kontraktsinngåelse med egnet kandidat innen 1. august 2025.

I boligselskapets vedtekter (nr. 5) strykes følgende setning «Styret velger selv sin leder» og erstattes av «Styrets leder skal være en profesjonell, uavhengig person uten bindinger til boligselskapet og være ansatt i et eksternt selskap engasjert av boligselskapet».

Sak 10

Avtrekksvifter på bad

Forslag fremmet av:

Tonje Merethe Tredal

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Opplever at den naturlige ventilasjonen ikke er tilstrekkelig til å transportere fukt fra badet, slik at det er store problemer med svertesopp og fuktskader på interiør. Siden jeg har snakket med flere som har samme problem mener jeg det bør sees på muligheter for å utbedre situasjonen. Har tidligere blitt sagt at dette må luftes ut i resterende deler av leiligheten, men i et bygningsfysisk perspektiv er dette en svært uheldig løsning; varm fuktig luft fra badet vil kunne kondensere på kaldere overflater i resten av leiligheten hvor man ikke noen form for avtrekk, og vil kunne skape problemer med sopp og råte i hele leiligheten. En enkel vifte til bruk i bygg med naturlig ventilasjon ville trolig løst problemet, f.eks. flexit eller liknende, men dette bør installeres hos alle for at det ikke skal skape trykkforskjeller mellom leiligheten dersom alle leilighetene har utløp til felles kanal. Dersom



det er et separat løp fra hver leilighet som samles i toppen, slik de som rensset ventilasjonsanlegget i fjor sa det var, er det ikke et problem om hver enkelt beboer installerer en vifte på eget initiativ.

Styrets innstilling

Styrets vurdering:

Styret har vurdert ventilasjonsløsningene i bygget både tidligere og i forbindelse med rehabilitering av taket i 2006. Borettslaget har et naturlig ventilasjonssystem med sammenkoblede kanaler mellom leilighetene. Det betyr at installasjon av elektriske vifter i enkeltleiligheter kan føre til at fuktig luft presses over til naboen. De små avtrekksviftene som er tilgjengelige på markedet er ikke kraftige nok til å føre luften hele veien opp og ut av kanalene, opp over tak. Endringer i ventilasjonssystemet vil kreve omfattende ombygging, og styret vurderer dette som uforholdsmessig kostbart.

Styret understreker viktigheten av at alle beboere sørger for:

- at ventilasjonskanalene holdes åpne og frie for blokkeringer
- at det er tilstrekkelig varme på badet hele året, også om sommeren
- at det luftes jevnlig

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for vedtaket om å avvise forslaget.

a)

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

- For Avtrekksvifter på bad
- Mot Avtrekksvifter på bad

b)

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

1. Foreslår at det innhentes tilbud for installasjon av vifter for borettslaget i sin helhet, dersom man kan dokumentere at ikke hver enkelt leilighet har et separat løp. Eventuelt vedtak om å akseptere et av tilbudene gjøres på neste GF. Dersom hver leilighet har separat løp må det åpnes for at hver enkelt beboer kan installere vifte på eget initiativ.

2. Generalforsamlingen avviser forslaget om å installere avtrekksvifter i badene.

Sak 11

Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte

Forslag fremmet av:

Einar Takla

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)



Jeg ønsker å fremme forslag om å innføre permanent mulighet for digital deltakelse på alle generalforsamlinger som supplement til fysisk oppmøte.

Digital deltakelse vil øke engasjementet hos aksjeeiere som har utfordringer med fysisk deltakelse grunnet jobb, reise, familie eller sykdom. Et hybridformat vil sikre:

Økt demokrati og deltakelse

Bedre tilgjengelighet uavhengig av livssituasjon

Mer fleksible møter

Bredere engasjement

Styrets innstilling

Styrets vurdering og alternativt forslag til digital deltakelse på generalforsamlinger

Styret har behandlet forslaget om å innføre permanent digital deltakelse på alle generalforsamlinger som supplement til fysisk oppmøte. Forslaget er vurdert opp mot gjeldende regelverk i aksjeloven, samt praktiske og prinsipielle hensyn knyttet til aksjonærens rettigheter og preferanser.

Vurdering opp mot lovverket

Aksjeloven § 5-8 åpner for bruk av elektroniske hjelpemidler ved generalforsamlinger, forutsatt at dette skjer på en betryggende måte som sikrer aksjonærens rett til å delta, tale og stemme. Det er ikke et krav at alle deltar digitalt, og hybridløsninger – der både fysisk og digital deltakelse tillates – er fullt lovlig.

Styret bemerker at gjennomføring av hybridmøter innebærer visse tekniske og praktiske krav, og at det er viktig å sikre likeverdige rettigheter for alle deltakere – uavhengig av deltakelsesform. Det må derfor velges en løsning som ivaretar taletid, stemmegivning og møtefølging på en forsvarlig måte.

Samtidig ønsker styret å ta hensyn til enkelte aksjonærer som foretrekker fysisk tilstedeværelse og som har uttrykt skepsis til digitale løsninger.

Styrets alternative forslag

Generalforsamlingen vedtar at det tilrettelegges for frivillig digital deltakelse ved fremtidige generalforsamlinger, i tillegg til fysisk oppmøte. Følgende prinsipper skal gjelde:

Fysisk oppmøte skal fortsatt være tilgjengelig for alle aksjonærer.

Digital deltakelse skal inkludere møtefølging, taletid og stemmegivning.

Styret gis fullmakt til å velge og implementere en egnet og sikker teknisk løsning.

Innkallinger skal tydelig informere om mulighetene for digital deltakelse.

Digital stemmegivning skal likestilles med fysisk oppmøte og fullmakt. Vedtaket trer i kraft umiddelbart og skal være implementert senest til neste generalforsamling.

a)

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

- For Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte
- Mot Digital deltagelse på generalforsamling/årsmøte



b)

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

1. Generalforsamlingen vedtar at alle fremtidige generalforsamlinger gjennomføres som hybridmøter med følgende prinsipper:

Både fysisk og digital deltakelse skal alltid tilrettelegges
Digital deltakelse omfatter møtefølging, taletid og stemmegivning
Styret velger og implementerer sikker teknisk løsning
Innkallinger skal informere tydelig om digital deltakelse
Digital stemmegivning likestilles med fysisk oppmøte/fullmakt

Vedtaket iverksettes umiddelbart og implementeres senest ved neste generalforsamling.

2. Generalforsamlingen vedtar at det tilrettelegges for frivillig digital deltakelse ved fremtidige generalforsamlinger, i tillegg til fysisk oppmøte. Følgende prinsipper skal gjelde: Fysisk oppmøte skal fortsatt være tilgjengelig for alle aksjonærer. Digital deltakelse skal inkludere møtefølging, taletid og stemmegivning. Styret gis fullmakt til å velge og implementere en egnet og sikker teknisk løsning. Innkallinger skal tydelig informere om mulighetene for digital deltakelse. Digital stemmegivning skal likestilles med fysisk oppmøte og fullmakt. Vedtaket trer i kraft umiddelbart og skal være implementert senest til neste generalforsamling.

Sak 12

Forbud mot å røyke i fellesarealer innendørs

Forslag fremmet av:

Ove Westermoen Haugvaldstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært observert at enkelte har benyttet arealer i kjelleren til å røyke. Med tanke på brannfare og for å unngå falske brannalarmer når nytt brannvarslingsanlegg er installert er det nødvendig å spesifisere et forbud røyking i fellesarealer.

Forslag til vedtak

Røyking innendørs i fellesarealer, vaskerier, kjeller og loft er ikke tillatt. Kostnader forbundet med eventuell utrykking som følge av utløsning av brannalarm på grunn av røyking, faktureres aksjonæren.



Sak 13

Målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer

Forslag fremmet av:

Einar Takla

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg opplever at vedlikeholdet av våre utendørsarealer er blitt forringet over tid, med både estetiske og praktiske konsekvenser. Dette kan potensielt påvirke:

- Bomiljøets visuelle inntrykk og beboernes trivsel
- Boligenes markedsverdi
- Risiko for at små problemer utvikler seg til kostbare skader
- Sikkerhet for beboere og besøkende

Selv om ikke det alltid er snakk om store skader eller vedlikeholdsbehov, så later det til å være flere slike forhold enn tidligere: Eksempler er løse kantstener på gangveier, murer og trapper som ikke henger like godt sammen som tidligere og skitt og smuss på vegger og murer. Mange av disse oppgavene kan løses gjennom relativt enkle arbeidsoppgaver under dugnader og kanskje også ved å målrette bruken av vaktmestertjenesten ytterligere.

Velholdte fellesarealer motiverer også den enkelte beboer til å bidra til at helheten fremstår ryddig og pen. Jeg vet ikke om det foreligger en systematisk kartleggelse av vedlikeholdsbehov, men en slik kartleggelse vil gjøre det lettere å sette i verk enkle, målrettede tiltak under for eksempel dugnadene.

Styrets innstilling

Styrets kommentar til forslag om målrettet handlingsplan for enkelt vedlikehold av utendørsarealer

Styret deler forslagsstillers vurdering av at det over tid har vært en gradvis forringelse av standarden på enkelte utendørsarealer, både når det gjelder estetiske forhold og praktisk bruk. Vi er enige i at slike forhold kan påvirke både bomiljøets trivsel og boligens verdi, og at tidlig innsats kan forhindre mer kostbare tiltak senere.

Dette er en problemstilling styret har diskutert flere ganger. Vi har vært klar over behovene, men har ikke iverksatt en systematisk tilnærming så langt, hovedsakelig på grunn av den krevende økonomiske situasjonen i selskapet de siste årene. Det har vært nødvendig å prioritere akutte utgifter og driftskritiske investeringer.

Styret mener likevel at tiden nå er moden for å ta et steg videre, og vi støtter forslaget om å få laget en konkret handlingsplan. En slik plan vil danne et godt grunnlag for fremtidig vedlikehold, og gi oss bedre forutsetninger for å planlegge tiltak som både er realistiske og kostnadseffektive.

Styret ønsker derfor å gjennomføre følgende tiltak:

- Kartlegge tilstanden på felles utendørsarealer med fokus på mindre feil og slitasje som kan utbedres med enkle midler
- Utarbeide en målrettet handlingsplan som prioriterer tiltak etter kostnad, risiko og visuell betydning
- Inkludere vurdering av hvilke oppgaver som egner seg for dugnad, og hvilke som bør settes bort til vaktmester eller leverandør
-



Inkludere et økonomisk estimat for de ulike tiltakene og vurdere hvordan disse kan innarbeides i fremtidige budsjetter

Vi ser dette som et nødvendig grunnlagsarbeid som kan gi stor effekt både på kort og lang sikt, og anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret å utbedre det fysiske forfallet i utendørsarealene gjennom en kartleggelse av vedlikeholdsbehov, utarbeidelse av en handlingsplan, bruke vaktmestertjenesten mer målrettet og planlegge arbeidsoppgaver under dugnader ut fra handlingsplanen for vedlikeholdsbehov.

Sak 14

Tilkobling til 110-sentralen (brannvesenet)

Forslag fremmet av:

Toril Gjermundsdater Wik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at bygget tilkobles direkte til 110-sentralen for brannvarsling, som følge av flere branner de siste årene og bekymring blant beboere for sikkerheten.

Styrets innstilling

Styret har allerede bestilt et komplett brannvarslingssystem som forventes installert i løpet av juni 2025. Dette systemet vil varsle alle aksjonærer og i tillegg sende signal til et profesjonelt overvåkingsselskap, som vil kontakte brannvesenet ved behov. Direkte tilkobling til 110-sentralen ville medført en årlig kostnad på ca. kr 125.000,-. Styret vurderer at dette ikke er nødvendig gitt den løsningen som allerede er bestilt og ivaretar samme funksjon via overvåkingsselskap.

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås at bygget tilkobles direkte til 110-sentralen for brannvarsling, som følge av flere branner de siste årene og bekymring blant beboere for sikkerheten.



Sak 15

Kameraovervåking

Forslag fremmet av:

Toril Gjermundsdater Wik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å installere kameraovervåking for å styrke sikkerheten i boretslaget.

Styrets innstilling

Styret vurderer at innføring av kameraovervåking vil være en uakseptabel inngripen i privatlivet til beboerne, og det er krevende å gjennomføre dette i tråd med personvernregelverket (GDPR). Videre vil nødvendig dekning kreve et stort antall kameraer gitt boligselskapets areal. Investering og drift vil være svært kostbart og overstige selskapets økonomiske bæreevne. Styret vurderer i stedet at oppgradering av lås- og calling-system vil gi bedre og mer hensiktsmessig tilgangskontroll.

Styrets anbefaling: Stem NEI til forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås å installere kameraovervåking for å styrke sikkerheten i boretslaget.

Sak 16

Utskifting av låsesystem

Forslag fremmet av:

Toril Gjermundsdater Wik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å byte ut det over 40 år gamle låsesystemet for å øke sikkerheten og redusere risiko knyttet til mange nøkler i omløp.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget og har allerede startet arbeidet med å utarbeide kravspesifikasjon for nytt calling- og låsesystem. Planen er at dette skal implementeres i løpet av høsten 2025.

Styrets anbefaling: Stem JA til forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås å byte ut det over 40 år gamle låsesystemet for å øke sikkerheten og redusere risiko knyttet til mange nøkler i omløp.



Sak 17

Makstid for styremedlemmer

Forslag fremmet av:

Tonje Merethe Tredal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For at styremedlemmer skal beholde engasjementet gjennom styreperioden, samt for å hindre at skillet mellom personlige saker og saker som er i felleskapets interesser hvikes ut, foreslås det et vedtak om at styremedlemmer maksimalt har lov å sitte i 6 år (3 perioder).

Det foreslås at dette også i utgangspunktet har tilbakevirkende kraft, slik at det ved godkjent vedtektsforslag må settes opp en ekstraordinær generalforsamling for valg av nye styremedlemmer i rollene der beboere har sittet i mer enn 6 år, gitt at ikke disse rollene er på valg og dekkes av nye beboere på ordinær GF 21. mai 2025. Dersom mer enn halvparten av styret har sittet lengre enn 3 perioder, bør de to medlemmer som har sittet kortest i sine roller bli værende i styret til GF i 2026 for å få tilstrekkelig erfaringsoverføring.

Styrets innstilling

Styrets vurdering – Forslag om makstid for styremedlemmer

Styret har behandlet forslaget om å innføre en maksimal funksjonstid på 6 år (3 perioder) for styremedlemmer. Etter en grundig vurdering er styret ikke enig i forslaget, og anbefaler at det avvises på generalforsamlingen.

1. Manglende forståelse for styrets funksjon

Forslaget bærer preg av manglende forståelse for hvordan et styre i et boligselskap fungerer. Å forvalte fellesskapets midler og interesser krever langsiktighet, erfaring og tillit, noe som bygges over tid. En automatisk avgrensning av antall perioder vil kunne fjerne nøkkelpersoner som har opparbeidet seg verdifull innsikt, og dermed svekke styrets samlede kompetanse.

Det norske regelverket for aksjeselskap, borettslag og sameier er tydelig: Styret har plikt til å handle til beste for fellesskapet. Det er ikke rom for personlige agendaer. Vår praksis er i tråd med dette, og vi har historikk på ansvarlig og åpen drift.

2. Rekrutteringsutfordringer og behov for kontinuitet

Det er i praksis utfordrende å rekruttere nok aksjonærer som er villige til å stille til valg. Når få kandidater melder seg, er det desto viktigere å beholde kontinuitet og sikre god overføring av ansvar og kunnskap. Et regelverk som pålegger utskiftning av medlemmer uavhengig av situasjonen, kan svekke styringsevnen og stabiliteten.

3. Juridiske utfordringer ved tilbakevirkende kraft

Forslaget legger opp til at regelen skal gjelde tilbakevirkende, altså også for dagens styremedlemmer som har sittet i mer enn 6 år. Dette er problematisk sett opp mot både aksjeloven og alminnelige rettsikkerhetsprinsipper:

- Etter aksjeloven § 6-7 og § 6-10 er styremedlemmer valgt for en bestemt periode, og kan ikke fratras vervet før denne utløper, med mindre det skjer gjennom ordinære prosedyrer.

•



Generelle rettsprinsipper i norsk rett tilsier at vedtektsendringer ikke skal gis tilbakevirkende kraft med mindre det er særskilt hjemlet og klart rimelig.

- En slik tilbakevirkning kan i praksis oppleves som en ugyldig innskrenking av tidligere gitte rettigheter, og vil kunne føre til tvil rundt vedtakets gyldighet og gjennomførbarhet.

Dersom et slikt forslag skulle vurderes, måtte det i så fall gjelde fremtidige valg, og ikke gripe inn i allerede pågående styreperioder.

Konklusjon

På bakgrunn av disse forholdene – både praktiske og juridiske – anbefaler styret at forslaget avvises i sin helhet. Det vil svekke styrets arbeidsevne, undergrave erfaringsbasert styring, og reise unødvendige juridiske problemstillinger.

Forslag til vedtak

Det foreslås at det gjøres en presisering av teksten i punkt 5 i vedtektene, samt at følgende tekst tilføres:

«Styrets medlemmer har ikke anledning til å sitte lengre enn 3 perioder (6 år) i styret.»

Det foreslås å endre setningen «Ved valg går vekselvis 3 og 2 styremedlemmer ut.» til «Ved valg åpnes det for utskiftning av vekselvis 3 og 2 styreverv.»

Punkt 5 i vedtektene vil da lyde følgende:

«Selskapets forretninger ledes av et styre på 5 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styret velger selv sin leder. Styret og varamedlemmene velges blant aksjonærene for to år av gangen. Ved valg åpnes det for utskiftning av vekselvis 3 og 2 styreverv. Dersom et styremedlem selger sine aksjer med mer enn 3 måneder igjen til neste ordinære generalforsamling, skal medlemmet tre ut av styret. Nytt medlem velges blant varamedlemmene av det sittende styret. Styrets medlemmer har ikke anledning til å sitte lengre enn 3 perioder (6 år) i styret.

Når styret anviser fakturaer og andre betalingsforpliktelser på vegne av selskapet må disse godkjennes og underskrives av minst 2 styremedlemmer, leder eller nestleder må være en av disse 2."

Sak 18

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Audun Heggveit**

Lang erfaring og solid kompetanse

Audun Heggveit har vært en sentral skikkelse i Tøyen boligselskap siden 2003, da han tok over som styreleder i en periode preget av store økonomiske og driftsmessige utfordringer. Under hans ledelse har selskapet gått fra å være nær konkurs til å bli et veldrevet og stabilt boligselskap i 2025. Dette er resultatet av målrettet arbeid med økonomisk styring, profesjonalisering av drift, og strategiske investeringer i bygg og vedlikehold.

Sterk faglig bakgrunn

Til daglig jobber Audun i Oslo politidistrikt, der hans fagområder er virksomhetsstyring, økonomi, etterlevelse av lover og regelverk, samt digitalisering. Han har god innsikt i både offentlig forvaltning og moderne styringssystemer, og er vant til å jobbe strukturert og langsiktig. Hans juridiske forståelse og evne til å analysere komplekse sammenhenger er en styrke for styrearbeidet, spesielt i saker som krever innsikt i lover og forskrifter.

Kunnskap om eierformer og styreansvar

Audun har god forståelse for forskjellene mellom borettslag, selveier og aksjeselskapsmodellen. Denne kunnskapen har vært avgjørende for å sikre at Tøyen boligselskap styres i tråd med sine vedtekter og selskapsform, samtidig som beboernes interesser ivaretas.

Engasjement og kontinuitet

Med mer enn 20 års erfaring fra styret representerer Audun både kontinuitet og trygghet for selskapets videre utvikling. Han har et sterkt engasjement for bomiljøet og har alltid vært opptatt av å balansere gode tjenester for beboerne med ansvarlig økonomisk styring.

Oppsummering

Audun Heggveit er en svært kompetent og erfaren kandidat med solid bakgrunn fra både styrearbeid, eiendomsforvaltning og offentlig virksomhet. Hans ledelse har vært avgjørende for selskapets utvikling de siste to tiårene, og han stiller nå til gjenvalg med ambisjon om å videreføre en trygg og bærekraftig drift for alle beboere i Tøyen boligselskap.

- **Ove Westermoen** Haugvaldstad
- **Runa Schulstad**

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen



Styrets årsberetning for 2024

Året 2024 har vært et år med både store endringer og en del utfordringer i driften av vårt boligselskap. Styret ønsker her å gi en oversikt over hva som har skjedd gjennom året, hvilke tiltak som er gjennomført, og hvilke erfaringer vi har gjort oss.

Overgang til ny vaktmestertjeneste

En viktig begivenhet i 2024 var at vår mangeårige vaktmester Terje Lindseth gikk av med pensjon i februar. Terje har vært en bauta i det daglige vedlikeholdet, og vi takker ham for den store innsatsen han har lagt ned over mange år.

Etter utlysning av anbud og grundige vurderinger inngikk styret avtale med Vaktmester Andersen AS, som fra og med januar overtok ansvaret for vaktmestertjenester. Dette inkluderer både vintervedlikehold – som brøyting, salting og strøing – og vedlikehold av grøntarealene i sommerhalvåret.

Det er ingen hemmelighet at overgangen har medført noen startvansker. En del av det daglige oppfølgingsarbeidet, som tidligere lå hos vår faste vaktmester, har i overgangsfasen falt tilbake på styret. Vi har derfor hatt flere møter med Vaktmester Andersen for å sikre en best mulig innkjøring. Det har vært rom for forbedring, men vi opplever nå at tilbakemeldingene våre blir tatt på alvor og at tjenestene stadig blir bedre.

Rune Håkonsen er utpekt som vår faste vaktmester og har faste arbeidsdager her hver mandag og torsdag. Dette gir forutsigbarhet for både styret og beboerne.

Arbeidsmengde og styrets innsats

Styret har i løpet av året avholdt åtte ordinære styremøter. I tillegg har det vært betydelig arbeid mellom møtene – både i form av e-postkorrespondanse, telefoner, befaringer og møter med leverandører. Belastningen på styret har vært mye høyere enn tidligere, men vi opplever samtidig at vi har hatt god kontroll og oversikt. Det viktigste for oss er at det daglige vedlikeholdet og beboernes behov blir ivaretatt på en god måte.

Krav om ekstraordinært årsmøte

I løpet av sommeren mottok styret en henvendelse med krav om å avholde et ekstraordinært årsmøte for å endre reglene om husdyrhold i indre gård. Ettersom dette er noe styret ikke tidligere har behandlet, ble det satt av tid til å sette seg grundig inn i relevant lovverk og gjeldende regler.

Det ble raskt avklart at for at et krav om ekstraordinært årsmøte skal være gyldig, må det komme fra **minst 10 % av aksjonærene**, slik det fremgår av aksjeloven. Ved gjennomgang av innsendte krav viste det seg at disse var sendt inn både av aksjonærer, medboere og leietakere.



Siden det **kun er aksjonærer som har rett til å stille krav** om ekstraordinært årsmøte, ble det sendt ut informasjon til samtlige av de som hadde signert kravet. I meldingen ble det tydelig gjort rede for hvilke formelle krav som måtte oppfylles for at et slikt krav skal kunne behandles.

Etter fristen var det **ikke tilstrekkelig antall gyldige krav** som oppfylte kriteriene, og styret fant derfor grunnlag for å **avvise forslaget** om ekstraordinært årsmøte.

Skadedyr – veggedyr i B-oppgangen

I løpet av året ble det påvist veggedyr i flere leiligheter i B-oppgangen. Skadedyrene ble bekjempet gjennom vår bygningsforsikring, og tiltakene ble utført i samarbeid med profesjonelle aktører. Det tok noe tid å få bukt med problemet, men situasjonen er nå løst.

Styret ønsker å understreke viktigheten av at slike forhold meldes raskt. Tidlig varsling gjør håndteringen enklere og begrenser spredningen. Oppdager du skadedyr, ber vi om at dette meldes til styret uten opphold.

Ventilasjonsrens i alle leiligheter

Det ble i 2024 gjennomført full rens av ventilasjonssystemene i samtlige leiligheter – både på kjøkken og bad. Dette tiltaket er viktig for å opprettholde et godt inneklima og sikre funksjonelle kanaler.

Vi minner samtidig om at det ikke er tillatt å montere mekaniske vifter direkte på ventilasjonslukene, verken på kjøkken eller bad. Slike installasjoner fører til at brukt luft blåses inn i naboens leilighet i stedet for ut, noe som kan skape lukt, fukt og dårlig luftkvalitet.

Bedre avtale med Telia – store kostnadsbesparelser

Styret har gjennomgått og reforhandlet vår avtale med Telia, som leverer TV og internett til gården. Forhandlingene resulterte i en årlig besparelse på nærmere 100 000 kroner, samtidig som beboerne fikk flere valgmuligheter i innhold og tjenester. Vi jobber jevnlig med å se over slike avtaler, og målet er alltid å sikre gode tjenester til lavest mulig kostnad.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles via Vibbo.

Etter rehabiliteringen av trapperommene og postkassene har styret bestemt at det ikke er tillatt med "klistremerker" på postkassene (Nei til reklame er lov). Alle merker på postkassene skal være like, slik at man beholder det enhetlige inntrykket. Endringer til postkasseskilt og ringeklokker varsles til styret på Vibbo hvor det oppgis:

- Leilighetsnummer



- Navn som skal stå på skiltet
- Årsak til endring (ny aksjeeier, navnebytte, ny samboer osv)
- Virkningsdato

Kostnader vedr. endringer på postkasseskilt belastes bestiller.

Kjellerboder og vedlikehold

Rehabiliteringen av kjellerbodene har også i 2024 blitt nedprioritert, men planen om gjennomføring som vinterarbeid står fortsatt ved lag. Den opprinnelige løsningen med retting av vegger, nye ståldører til hver bod og brannhemmende skiledører vil bli videreført når kapasiteten tillater det.

Uteområder og trivsel

Grøntarealene har blitt godt vedlikeholdt også i år – men styret ser at det er store behov for utbedringer. Vi ser at indre gård blir brukt mer aktivt enn tidligere – til glede for både små og store. Styret oppfordrer til å bruke disse områdene, men minner samtidig om at lufting av hund kun skal skje i ytre gård. Indre gård er forbeholdt mennesker.

Trappevask og renhold

Vi har fortsatt avtale med Vestvollen Renhold og Vedlikehold, som står for trappevask og renhold av fellesarealer, vaskerier og heiser. Trappene vaskes hver mandag, og øvrig renhold utføres ved behov.

Tagging og skadeverk

Tagging er fortsatt et problem på eiendommen. Vi har avtale med Malermester Lars E. Strand som fjerner tagging fortløpende. Dersom det ikke lar seg fjerne, males det over når været tillater dette. Alle tilfeller blir politianmeldt, og vi bruker betydelige midler på å holde bygningsmassen i stand. Vi oppfordrer alle beboere til å være observante og varsle vaktmester dersom de ser noe.

Informasjon og kommunikasjon

All viktig informasjon formidles via e-post og vår side på vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, meldinger fra styret og kontaktinformasjon. Den gamle nettsiden og Facebook-siden ble som tidligere informert avviklet.

Vi ber alle om å sørge for at kontaktinformasjonen på Vibbo er oppdatert – dette er vår hovedkanal for å nå ut til alle aksjonærer raskt og effektivt.

Flagging og felles verdier

Vi fortsetter å markere offisielle flaggdager med flagg, og følger også tradisjonen med å vimple med regnbueflagg under Skeive Dager. Dette har blitt svært godt mottatt, og vi opplever stor støtte fra beboerne for disse markeringene.



Generelt om drift og vedlikehold

Det er fortsatt stort vedlikeholdsbehov i bygningsmassen. En over 80 år gammel gård krever sitt. Styret gjør sitt beste for å balansere kostnadene opp mot tjenestene vi får, og være ansvarlige forvaltere av felles midler.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt tydelige retningslinjer for styrearbeid, som omfatter:

- økonomisk ansvar og kontroll
- habilitet og taushetsplikt
- honorering og håndtering av utbetalinger

Dette er viktig for å sikre ryddige og forutsigbare rammer for arbeidet vi utfører.

Kontakt oss

Styret

Telefon: 906 73 732

E-post: styret@tbsas.no

Vi takker alle aksjonærer for samarbeidet i året som har gått, og ser frem til et nytt år med videre utvikling og godt naboskap.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 1 104 527 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energi/fyring kostnader enn budsjettet.

Finanskostnader er kr 1 016 693 høyere enn budsjettet.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 931 538.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



AS TØYEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921 579 853, KUNDENR. 5214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 277 485	11 310 580	11 307 000	11 308 000
Andre inntekter	3	21 327	25 987	26 000	26 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 298 812	11 336 567	11 333 000	11 334 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-156 500	-604 230	-313 000	-312 000
Styrehonorar	5	-300 000	-200 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14,15	-23 387	-13 425	-13 500	-13 500
Revisjonshonorar	6	-15 976	-16 007	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-331 818	-315 555	-333 000	-348 500
Konsulenthonorar	7	-96 386	-40 001	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-630 334	-1 008 795	-852 050	-860 000
Forsikringer		-880 762	-756 284	-831 912	-1 050 000
Kommunale avgifter	9	-1 384 216	-1 194 060	-1 376 377	-1 558 600
Energi/fyring	10	-1 987 553	-2 167 649	-3 017 000	-2 212 000
TV-anlegg/bredbånd		-859 972	-896 077	-969 000	-870 000
Andre driftskostnader	11	-1 162 450	-545 276	-878 040	-1 087 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 829 352	-7 757 359	-8 933 879	-8 662 600
DRIFTSRESULTAT		3 469 460	3 579 208	2 399 121	2 671 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	188 429	148 880	50 000	90 000
Finanskostnader	13	-2 080 693	-1 885 229	-1 064 000	-2 086 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 892 264	-1 736 349	-1 014 000	-1 996 000
ÅRSRESULTAT		1 577 196	1 842 859	1 385 121	675 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 577 196	1 842 859		



AS TØYEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921 579 853, KUNDENR. 5214

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 096 989	1 108 070
Tomt		4 284 500	4 284 500
Andre varige driftsmidler	15	2	12 308
SUM ANLEGGSMIDLER		5 381 491	5 404 878
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		71 562	19 720
Forskuddsbetalte kostnader		870 681	946 215
Andre kortsiktige fordringer	16	34 926	12 628
Driftskonto OBOS-banken		982 186	401 477
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	52 953
Sparekonto OBOS-banken		2 848 778	3 348 655
SUM OMLØPSMIDLER		4 808 133	4 781 648
SUM EIENDELER		10 189 624	10 186 526
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	114 100	114 100
Udekket tap	18	-25 811 696	-27 388 892
SUM EGENKAPITAL		-25 697 596	-27 274 792
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	34 300 425	35 668 979
Annen langsiktig gjeld	20	710 200	710 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 010 625	36 379 179
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		239 249	153 679
Leverandørgjeld		456 623	489 548
Skyldige offentlige avgifter	21	1 910	81 354
Påløpte renter		167 051	180 842
Påløpte avdrag		0	117 106
Annen kortsiktig gjeld	22	11 763	59 610
SUM KORTSIKTIG GJELD		876 595	1 082 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 189 624	10 186 526
Pantstillelse	23	45 696 000	45 696 000



Garantiansvar 0 0

Oslo, 24.04.2025
Styret i AS Tøyen Boligselskap

Audun Hallvard Heggveit Yvonne Lunde Sæland Jannicke Sjøvold

Andrea Isabella Becher Runa Schulstad

**NOTE: 1****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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 276 885
Eiendomsskatt	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 277 485

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

vaskeri-inntekter	14 792
Opprydding kundereskontro	35
Utleie av lokasjon	6 500
SUM ANDRE INNTEKTER	21 327

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-82 998
Påløpte feriepenger	-11 763
Arbeidsgiveravgift	-56 413
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-5 326
SUM PERSONALKOSTNADER	-156 500

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 976.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-69 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 699
Andre konsulentonorarer - Obos Prosjekt	-20 811
SUM KONSULENTHONORAR	-96 386

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-185 902
Drift/vedlikehold VVS	-158 773
Drift/vedlikehold elektro	-38 660
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 685
Drift/vedlikehold heisanlegg	-180 734
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 363
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 325
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 219
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-3 673
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-630 334

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-603
Vann- og avløpsavgift	-851 035
Renovasjonsavgift	-532 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 384 216

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-204 270
Olje	-45 624
Fjernvarme	-1 737 659
SUM ENERGI / FYRING	-1 987 553

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

Container	-47 523
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 029
Annet driftsmateriale	-4 155
Vaktmestertjenester	-669 368
Renhold ved firmaer	-334 000
Andre fremmede tjenester	-42 240
Trykksaker	-9 452
Andre kontorkostnader	-6 257
Telefon u/mva	-16 237
Porto	-4 075
Bank- og kortgebyr	-5 397
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-8 719
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 162 450

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	104 997
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 515
Kundeutbytte fra Gjensidige	81 917
SUM FINANSINTEKTER	188 429

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-2 080 575
Renter på leverandørgjeld	-118
SUM FINANSKOSTNADER	-2 080 693

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	100 000
Avskrevet i år	-1 000
Tilgang 2015	1 008 070
Avskrevet i år	-10 081
SUM BYGNINGER	1 096 989

Gnr.229/bnr.124

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Grill			
Tilgang 2021	40 275		
Avskrevet tidligere	-27 968		
Avskrevet i år	-12 306		1
Traktor m/utstyr			
Tilgang 2003	267 340		
Avskrevet tidligere	-267 339		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-12 306
--------------------------------	--	--	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring skadesak, oppgjør i 2025	22 298		
Feilutbetalt forskudd lønn	12 628		
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	34 926		

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 114 100 fordelt på 163 aksjer à kr 700.
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.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb Bank Asa			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2019	-11 750 000		
Nedbetalt tidligere	1 071 504		
Nedbetalt i år	165 432		
			-10 513 064
Dnb Bank Asa			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2006	-44 525 920		
Nedbetalt tidligere	19 535 439		
Nedbetalt i år	1 203 121		



	-23 787 360
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-34 300 424

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjon 01.01	-710 200
------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-710 200
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 910
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 910
---	---------------

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

feriepenge	-11 763
------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 763
-----------------------------------	----------------

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	34 300 425
----------	------------

Obligasjon	696 000
------------	---------

TOTALT	34 996 425
---------------	-------------------

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

Bygninger	1 096 989
-----------	-----------

Tomt	4 284 500
------	-----------

TOTALT	5 381 489
---------------	------------------



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS TØYEN BOLIGSELSKAP

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS TØYEN BOLIGSELSKAP.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-28 16:25:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WW5M5-14TSF-ZC2PE-XCHZI-6JE47-ZTL00

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 forseglet 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 valideringsverktøy for digitale signaturer.



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57061251. 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.

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Inngangsdører ble pusset opp.	Inngangs- og kjellerdører er laget i «edeltre» og er en av årsakene til at selskapet er på «gul liste». Dørene ble pusset opp, justert, oljet og nye «sparkeplater» i messing ble montert.
2021 - 2022	Utskifting av vinduer og balkongdører (ferdigstillelse)	Etterarbeid etter utskiftningen av vinduer ble gjennomført.
2020	Utskifting av vinduer og balkongdører.	Alle vinduer og balkongdører ble i 2020 skiftet. Vinduene i oppgangene ble tatt samtidig.
2019	Rehabilitering vaskerier.	2 vaskerier ble pusset opp og nye maskiner ble kjøpt og montert



2017	Rehabilitering spillvanns- og kloakkledninger. Skiftet ut bod- og søppelroms dører	Skiftet ut bod- og søppelroms dører er noe vaktmester jobber med fortløpende og tas over driftsbudsjettet. Per 2022 er bodene i A til H ferdig.
2014 - 2015	Heisrehabilitering	5 heiser ble skiftet ut og oppgradert
2010 - 2010	Varmekabler i takrenner	Det er montert varmekabler i takrenner for å forhindre isdannelse og issprengning.
2010 - 2014	Rehabilitering av boder	Boder i kjelleren rehabiliteres.
2008 - 2009	Rehabilitering grøntarealer og gårdsrom	Rehabilitering av grøntarealer og indre gårdsrom og adkomstveier (asfaltering). Prosjektet er avsluttet, men mindre arbeider gjenstår og bli tatt fortløpende over driftsbudsjettet.
2007 - 2007	Rehab av trapperom	
2006	Rehabilitering av tak og fasade	
2006	Rehabilitering av rørstammer og baderom.	Rehabiliteringen gjelder både rør til baderom og kjøkken. Baderommene ble også renoveret i forbindelse med dette arbeidet
2006 - 2006	Rehab av bunnstikkledninger	
2004	elektrisk anlegg	Det elektriske anlegget er oppdatert til dagens standard, dvs. stigeledninger og spredernet. Det er skiftet el. anlegg i alle de leilighetene som benyttet seg av tilbudet. Betalt av hver enkelt aksjeeier.
2003 - 2009	Rehabilitering av grøntarealer	Går over flere mindre prosjekter over tid. Oppstart var våren – 03. Selskapet holder fremdeles på med dreneringen, men ferdigstilte asfaltering for å lede vannet bort i 2008.
2002	Rehabilitering vaktmesterleilighet	
2002	Bytte av fyrkjeler	Bytte av gamle oljekjeler til to moderne kjeler. Montering av termostat på samtlige radiatorer i gården.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 5214 Selskapsnavn: AS TØYEN BOLIGSELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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