



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 006 264	11 994 734
Sum inntekter		13 006 264	11 994 734
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 000	40 000
Annen driftskostnad		10 229 077	9 499 383
Sum kostnader		10 554 327	9 824 633
Driftsresultat		2 451 937	2 170 101
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		126 452	79 047
Sum finansinntekter		126 452	79 047
Annen finanskostnad		1 765 129	1 213 337
Sum finanskostnader		1 765 129	1 213 337
Netto finans		-1 638 677	-1 134 290
Ordinært resultat før skattekostnad		813 261	1 035 810
Ordinært resultat etter skattekostnad		813 261	1 035 810
Årsresultat		813 261	1 035 810
Totalresultat		813 261	1 035 810
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		813 261	1 035 810
Sum overføringer og disponeringer		813 261	1 035 810



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 605 746	3 645 746
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		3 605 748	3 645 748
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 605 748	3 645 748
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		288 982	235 964
Sum fordringer		288 982	235 964
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 133 838	8 111 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 133 838	8 111 322
Sum omløpsmidler		8 422 820	8 347 287
SUM EIENDELER		12 028 568	11 993 035

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		148 200	148 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		148 200	148 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		51 003 310	51 816 570
Sum opptjent egenkapital		-51 003 310	-51 816 570
Sum egenkapital		-50 855 110	-51 668 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 144 904	60 382 401
Øvrig langsiktig gjeld		2 293 541	2 293 541
Sum annen langsiktig gjeld		61 438 445	62 675 942
Sum langsiktig gjeld		61 438 445	62 675 942
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 899	7 114
Leverandørgjeld		1 243 739	844 371
Annen kortsiktig gjeld		188 595	133 978
Sum kortsiktig gjeld		1 445 233	985 463
Sum gjeld		62 883 678	63 661 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 028 568	11 993 035



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379187

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 921 580 029
AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 006 264	11 994 734
Sum inntekter		13 006 264	11 994 734
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 000	40 000
Annen driftskostnad		10 229 077	9 499 383
Sum kostnader		10 554 327	9 824 633
Driftsresultat		2 451 937	2 170 101
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		126 452	79 047
Sum finansinntekter		126 452	79 047
Annen finanskostnad		1 765 129	1 213 337
Sum finanskostnader		1 765 129	1 213 337
Netto finans		-1 638 677	-1 134 290
Ordinært resultat før skattekostnad		813 261	1 035 810
Ordinært resultat etter skattekostnad		813 261	1 035 810
Årsresultat		813 261	1 035 810
Totalresultat		813 261	1 035 810
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		813 261	1 035 810
Sum overføringer og disponeringer		813 261	1 035 810



Organisasjonsnr: 921 580 029
AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 605 746	3 645 746
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		3 605 748	3 645 748
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 605 748	3 645 748
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		288 982	235 964
Sum fordringer		288 982	235 964
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 133 838	8 111 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 133 838	8 111 322
Sum omløpsmidler		8 422 820	8 347 287
SUM EIENDELER		12 028 568	11 993 035
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		148 200	148 200
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	148 200	148 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	51 003 310	51 816 570
Sum opptjent egenkapital	-51 003 310	-51 816 570
Sum egenkapital	-50 855 110	-51 668 370
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 144 904	60 382 401
Øvrig langsiktig gjeld	2 293 541	2 293 541
Sum annen langsiktig gjeld	61 438 445	62 675 942
Sum langsiktig gjeld	61 438 445	62 675 942
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 899	7 114
Leverandørgjeld	1 243 739	844 371
Annen kortsiktig gjeld	188 595	133 978
Sum kortsiktig gjeld	1 445 233	985 463
Sum gjeld	62 883 678	63 661 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 028 568	11 993 035



Organisasjonsnr: 921 580 029
AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



AS Tøyenparken Boligselskap



Årsmøte 2023

1280 AS Tøyenparken Boligselskap





AS Tøyenparken Boligselskap

Til aksjonærene i AS Tøyenparken Boligselskap

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 19. april 2023 kl. 18.00 på Fafo,
Borggata 2 B, Grønland**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Tøyenparken Boligselskap det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



AS Tøyenparken Boligselskap

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Tøyenparken Boligselskap
avholdes onsdag 19. april 2023 kl. 18.00 på Fafø, Borggata 2 B, Grønland

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Wash room drying rooms need to be fixed
Forslag fremmet av: Mhairi Bannerman
- B) Suggestion for washing machines to be available for use on Sundays
Forslag fremmet av: Mhairi Bannerman
- C) Forslag til endring av reglene for dyrehold
Forslag fremmet av: Guro Slåstad

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 27.03.2023

Styret i AS Tøyenparken Boligselskap

Øyvind K Reitan Bø /s/ Anne Sofie Molandsveen /s/ Jessica-Marie Gidlund /s/
Helene Ibsen /s/ Gøran Brekke Svaland /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



AS Tøyenparken Boligselskap

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind K Reitan Bø	Ringgata 2 C
Nestleder	Anne Sofie Molandsveen	Monradsgate 1 C
Styremedlem	Jessica-Marie Gidlund	Ringgata 2 C
Styremedlem	Helene Ibsen	Ringgata 4 A
Styremedlem	Gøran Brekke Svaland	Monrads Gate 1 B
Varamedlem	Øystein Apeland	Ringgata 4 E
Varamedlem	Dag Martin Berg	Ringgata 4 B
Varamedlem	Simen Blokkhus	Monrads Gate 3 A

Valgkomiteen

Sofie Arneberg	Ringgata 2 E
Kristin Skiftun	Monrads Gate 1 C

Generelle opplysninger om AS Tøyenparken Boligselskap

Aksjeselskapet består av 247 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Gårds- og bruksnummer:

229 105 107 84 85

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

AS Tøyenparken Boligselskap har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er Solhøi Revisjon AS.



STYRETS ARBEID I 2022

Styret har i 2022/2023 bestått av 5 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Styret har valgt en ordning som innebærer at både styremedlemmer og varamedlemmer møter på styremøter for å få hensiktsmessig fordeling av oppgaver og jevnere arbeidsbelastning.

Det er avholdt 11 styremøter og 1 styreseminar i 2022.

Styret avholdt et to dagers styreseminar 10.-11. september. Formålet med samlingen var å få satt av tid til bredde og fordypning som det sjelden blir tid til i ordinære styremøter.

Utførte vedlikeholdsarbeider i 2022

Det har blitt utført større og mindre vedlikeholdsprosjekter i 2022. De prosjektene som er verdt å nevne er:

- Utskiftning av belysning i samtlige oppganger
- Rehabilitering av fontenen
- Rehabilitering av gangveier
- Oppussing av styrerommet (fullført i 2023)
- Installasjon av elektroniske nøkler på inngangsdørene

Utskiftning av vinduer og balkongdører

Generalforsamlingen vedtok i 2022 at styret skulle utrede utskiftning av vinduer og balkongdører. Dette arbeidet er godt i gang, og i følge vedtaket skal dette legges frem for en ekstraordinær generalforsamling. Arbeidsgruppen jobber for å ha et forslag klart høsten 2023.

Økning fellesutgifter

Styret vedtok i februar 2022 å øke fellesutgiftene med 10%. Dette på bakgrunn av forventede økte utgifter til energi og generell prisøkning i samfunnet. Det er styrets ansvar å sørge for at fellesutgiftene er på et forsvarlig nivå i forhold til selskapets utgifter.

Energipriser

Boligselskapet har også i 2022 hatt høyere utgifter til energi sammenlignet med tidligere år. Kostnadene har riktig nok sunket noe sammenlignet med 2021. Dette skyldes i hovedsak statens tilskuddsordning som også gjelder fjernvarmekunder. Energibehovet kan også variere noe fra år til år etter utetemperaturen.

Selskapets samlede energiutgifter de siste fire årene:

2019	2020	2021	2022
3 000 023,-	1 879 248,-	4 024 857,-	3 857 306,-

Kostnaden i 2019 er inkludert oljefyring.

Fjernvarmeprisene er regulerte i Norge. Det vil si at de skal være lavere enn strømprisen. I Oslo er reguleringen slik at prisen er rundt 5% lavere enn den gjennomsnittlige strømprisen.

Vi minner også på at den enkelte aksjeeier også bør tenke over sitt eget energiforbruk. Sløsing av energi er også sløsing av fellesskapets ressurser.



Brannvern

Norsk Brannvern er boligselskapets leverandør av brannverntjenester, og avtalen innebærer årlig kontroll på brannvernutstyr i fellesarealer, samt årlig fysisk bytte av batteri og kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater i alle leiligheter. Kontrollrunde ble utført april 2022.

Styret har også i samarbeid med Norsk Brannvern fått utarbeidet en tilstandsanalyse av bygget hvor brannsikkerheten er vurdert og tiltak for forebyggende arbeid. Styret vil fremover jobbe for å øke brannsikkerheten i Tøyenparken Boligselskap.

Radonmålinger

Styret gjennomførte i 2022 radonmålinger med sporfilmer i samarbeid med Radonmannen og Radonova. Det ble utlevert to stykk sporfilmer til alle leiligheter i 1.etg. Av disse fikk vi tilbakelevert sporfilmer fra 42 leiligheter, mens 10 leiligheter ikke leverte tilbake sporfilmer. Av leilighetene som leverte tilbake sporfilmene fant vi avvik i to leiligheter. I disse leilighetene ble det gjennomført nye målinger i 2023. Én leilighet hadde forhøyede verdier av radon. Eier er orientert om resultatene og vil bli fulgt opp av Radonmannen som vil kartlegge og komme med tiltak for utbedring og videre monitorering.

Ny leverandør av vektertjenester

Styret gjennomførte i 2022 en anbudsrunde for vektertjenestene i boligselskapet. Den eksisterende avtalen med Avarn Security ble gjennomgått, og behovet ble kartlagt før eksisterende leverandør og nye leverandører fikk mulighet til å levere inn nytt tilbud på tjenesten. Styret valgte til slutt å inngå en avtale med Proff Security, som overtok ansvaret fra 1. juni 2022. Selskapet har lokalt tilhold på Grønland, og vesentlig kortere utrykningstid enn tidligere leverandør. Avtalen innebærer også at beboere kan tilkalle hjelp ved husbråk eller lignende. Se mer informasjon på Vibbo om dette.

Ny leverandør av vasketjenester

Styret har i lengre tid vært mindre fornøyd med utførelsen av vasketjenestene i boligselskapet, og bestemte i 2022 at man skulle legge tjenesten ut på anbud. Det ble innhentet tilbud fra flere leverandører og styret valgte å inngå ny kontrakt med Living Clean AS. Oppstart for ny leverandør blir 1. april 2023.

Ny leverandør av bredbånd/fiber

Generalforsamlingen i 2022 vedtok at styret skulle fremforhandle ny avtale for bredbånd for boligselskapet. Etter en anbudsrunde og vurdering av ulike leverandører, har styret inngått avtale med OBOS OpenNet som vil være boligselskapets nye leverandør av bredbånd. Installasjonen vil foregå i mars/april 2023. Etter 1. mai 2023 vil en raskere bredbåndspakke være inkludert i fellesutgiftene. Den enkelte eier kan selv velge å inngå en avtale med en tv-leverandør gjennom OBOS OpenNet.

Hagetjenester/gartnertjenester

Styret har avtale med Hageform AS for gartnertjenester. Etter oppstart i 2021, leverte Hageform AS en god sesong med drift og periodevis beskjæring etter en langtidsplan. Det ble gjennomført en større opprydding av feltet bak søppelhusene ut mot Hagegata våren 2022. For å spille på lag med vår lokale vinbar Pillefyken, ble det plantet vindruer som skal klatre på gjerdet ved Pillefyken og på pergolaen på festplassen. Det er også bestilt tilstandsvurdering av de store bjørketrærne i hagen.



Rehabilitering av fontenen

Fontenen og vannbassenget ble i 2022 satt i stand. En lekkasje i øvre basseng ble tettet, og hele fonteneanlegget ble rehabilitert med rens og utbedring av diverse steinarbeid, samt strekning av nye kabler for belysning.

I tillegg ble det utført rens og utbedring av annet steinarbeid i hagen som granittrappene og steinmurene.

Rehabilitering av gangveier

Det ble samtidig med rehabilitering av fontenen, foretatt en utbedring av gangveiene i hageanlegget, som hadde fått en del skader. Underlaget ble jevnet ut for å hindre uønskede vandannelser og for å lede vannet mot avløpskummene. Ødelagt stein ble erstattet.

Utegrill

Styret har besluttet å etablere en utegrill i hagen i henhold til vedtak på Generalforsamlingen 2021. Det er innsamlet erfaringer fra borettslag som har hatt felles grill og informasjon om mulige typer grill. Innkjøp og montering vil skje i løpet av sommeren 2023.

Utleie av næringslokaler

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

Pillefyken AS leier restaurantlokalene, og avtalen løper frem til 2029. Styret er godt fornøyd med leietaker, og betrakter dette som et godt tilskudd til nabolaget.

Stiftelsen Verk Produksjoner valgte å avslutte sitt leieforhold, og flyttet ut av kontorlokalet i utgangen av 2022. Styret har inngått ny leieavtale med interiørarkitekt Cecilie Claussen som skal pusse opp lokalet og benytte dette til kontorvirksomhet og showroom for sin virksomhet som interiørdesigner. Claussen overtok lokalet 1. februar 2023.

Oppussing av styrerom

Boligselskapet har et styrerom i kjelleren i Ringgata 2B. Dette har til nå vært lite brukt på grunn av generell slitasje og lite egnede fasiliteter for å gjennomføre styremøter. Styremøtene har derfor stort sett vært gjennomført i OBOS sine lokaler i sentrum. For å lette gjennomføringen av styremøter, og lettere kunne ha arbeidsmøter, besluttet styret å pusse opp styrerommet slik at dette kan benyttes for styrets virksomhet. Nytt utstyr for å gjennomføre videomøter er også installert slik at forretningsfører ikke trenger å være fysisk til stede på møtene. Arbeidene med styrerommet blir fullført i 2023.

Beboerfest

Den årlige sommerfesten ble arrangert i august med rundt 80 deltakere. Det ble bestilt catering fra Anatolia Restaurant på Tøyen Torg. Det ble arrangert quiz og stemningen var god utover kvelden.

Konteinertjeneste

Beboere hadde mulighet til å kaste større gjenstander i innleid konteiner to ganger i perioden, en gang på høsten og en gang på våren. Det ble i tillegg lagt til rette for å kaste småelektrisk og farlig avfall i innleid konteinere fra Oslo kommune høsten 2022.

Forsikring – skadesaker 2022

Det har vært tre skadetilfeller som er meldt inn via selskapets forsikringsselskap i 2022. Det har vært to branntilløp og en vannskade. Det har også vært vannskader hvor skaden har vært så liten at dette ikke har vært meldt inn som egen forsikrings sak.



AS Tøyenparken Boligselskap

Jordfeil

Det lokale el-tilsynet gjennomførte i 2022 en kontroll i boligselskapet, etter at det hadde blitt påvist en jordfeil på selskapets eiendom. Dette har vært påvist tidligere, men slike jordfeil kan være vanskelig å lokalisere og man har tidligere ikke kunnet konkludere hvor dette stammet fra. Under en befaringsklarte likevel tilsynet å lokalisere feilen i en leilighet ved en tilfeldig sjekk. Slike jordfeil kan være svært farlige både for den enkelte eier, men også for alle som er tilkoblet samme krets. Styret minner om at det er den enkelte aksjeeier som selv plikter å holde det elektriske anlegget i sin leilighet i stand.

Vibbo

Selskapets gamle hjemmesider ble lagt ned i 2021, og all informasjon om selskapet ligger nå på Vibbo. Styret ber alle som skal kommunisere med styret om å benytte seg av meldingsfunksjonen på Vibbo, da dette gjør det mye enklere å finne relevant informasjon. Styret får også en rekke henvendelser hvor informasjonen man etterspør allerede finnes på Vibbo. Det oppfordres på det sterkeste at man søker etter informasjon før man spør styret, da dette letter arbeidet betraktelig.

Dersom du ikke ønsker å kommunisere digitalt, må du ta kontakt med forretningsfører.

Ulovlig bruksoverlating (fremleie)

Styret gjennomførte kontroll for å avdekke ulovlige bruksoverlating i 2022. Styret fikk inn en del søknader om dette i forbindelse med annonsering av kontrollen. Det er den enkelte aksjeeier som selv er ansvarlig for å sette seg inn i reglene rundt dette. Man har ikke anledning til å leie ut leilighet uten å søke styret. Styret vil i løpet av 2023 gjennomføre ytterligere kontroller av dette.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret skal sørge for at følgende rutiner blir gjennomført:

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



AS Tøyenparken Boligselskap

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

- Sjekke at brannslukningsutstyr i egen leilighet er i orden (fra 2021 utført av Norsk Brannvern årlig)
- Bytte batteri i brannvarslere (fra 2021 utført av Norsk Brannvern årlig)
- Kontrollere elektrisk anlegg i egen leilighet
- Sikre at oppussing utføres på en forsvarlig og forskriftsmessig måte
- Melde eventuelle feil og mangler til styret
- Sørge for å holde rømningsveiene åpne
- Ikke oppbevare brannfarlig væske og gass på loft eller i kjeller

Dersom skader oppstår etter at man ikke har utført sin vedlikeholdsplikt kan man bli holdt ansvarlig for skaden som har oppstått. Selv om selskapets forsikring dekker en skade, kan man bli krevet for egenandel dersom skaden oppstår på grunn av mislighold eller manglende vedlikehold.

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



AS Tøyenparken Boligselskap

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

Årets resultat kr 813.261,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Det ble betalt lavdrag i 2022 på kr 1.237.497,-

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 6.977.587,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Tøyenparken Boligselskap.

Lån

AS Tøyenparken Boligselskap har lån i OBOS-banken.

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

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

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS Tøyenparken Boligselskap



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 61 29.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i AS Tøyenparken Boligselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Tøyenparken Boligselskap som viser et overskudd på NOK 813 261. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 boligselskapet 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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>.

Sarpsborg, 31. mars 2023

Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad /s/
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 993 144	11 994 432	11 994 000	13 314 000
Andre inntekter	3	13 120	302	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		13 006 264	11 994 734	11 994 000	13 314 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-36 000	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	14,16	-40 000	-40 000	-776 000	0
Revisjonshonorar	6	-27 000	-22 375	-42 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-360 235	-349 065	-362 000	-377 000
Konsulenthonorar	7	-121 749	-369 938	-450 000	-220 000
Drift og vedlikehold	8	-1 716 934	-1 148 892	-2 080 000	-1 890 000
Forsikringer		-625 088	-565 063	-610 000	-688 000
Kommunale avgifter	9	-1 156 689	-864 923	-1 155 000	-1 245 000
Energi/fyring	10	-3 857 306	-4 024 857	-4 100 000	-3 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-943 234	-853 810	-880 000	-1 160 792
Andre driftskostnader	11	-1 420 842	-1 300 460	-1 352 000	-1 457 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 554 327	-9 824 633	-12 093 000	-11 053 042
DRIFTSRESULTAT		2 451 937	2 170 101	-99 000	2 260 958
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	126 452	79 047	50 000	0
Finanskostnader	13	-1 765 129	-1 213 337	-1 135 000	-2 230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 638 677	-1 134 290	-1 085 000	-2 230 000
ÅRSRESULTAT		813 261	1 035 810	-1 184 000	30 958
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		813 261	1 035 810		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 529 996	2 569 996
Leiligheter/lokaler	15	1 075 750	1 075 750
Andre varige driftsmidler	16	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		3 605 748	3 645 748
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 911	7 798
Forskuddsbetalte kostnader		277 001	228 166
Andre kortsiktige fordringer	17	70	0
Driftskonto OBOS-banken		255 929	92 558
Sparekonto OBOS-banken		7 877 909	8 018 765
SUM OMLØPSMIDLER		8 422 820	8 347 287
SUM EIENDELER		12 028 568	11 993 035
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	148 200	148 200
Udekket tap	19	-51 003 310	-51 816 570
SUM EGENKAPITAL		-50 855 110	-51 668 370
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	59 144 904	60 382 401
Annen langsiktig gjeld	21	2 293 541	2 293 541
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 438 445	62 675 942
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		188 595	133 072
Leverandørgjeld		1 243 739	844 371
Påløpte renter		12 899	7 114
Annen kortsiktig gjeld		0	906
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 445 233	985 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 028 568	11 993 035



16

AS Tøyenparken Boligselskap

Pantstillelse	22	84 944 760	84 944 760
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2023

Styret i AS Tøyenparken Boligselskap

Øyvind K Reitan Bø /s/

Jessica-Marie Gidlund /s/

Helene Ibsen /s/

Gøran Brekke Svaland /s/

Anne Sofie Molandsveen /s/

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	12 501 144
Forretningslokale	492 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 993 144

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

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	590
Refusjon fra Oslo Kommune	12 495
SUM ANDRE INNTEKTER	13 120

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 914, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-605
Bjørbekk & Lindheim Landskapsarkitekter	-47 439
Multiconsult	-73 705
SUM KONSULENTHONORAR	-121 749

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-344 154
Drift/vedlikehold VVS	-174 970
Drift/vedlikehold elektro	-284 881
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-618 869
Drift/vedlikehold brannsikring	-126 192
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 294
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-151 574
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 716 934

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

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

Vann- og avløpsavgift	-804 049
Renovasjonsavgift	-352 640
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 156 689

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-630 996
Fjernvarme	-3 226 310
SUM ENERGI / FYRING	-3 857 306

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 600
Container	-34 287
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 364
Diverse leiekostnader/leasing	-14 250
Driftsmateriell	-4 036
Lyspærer og sikringer	-998
Vaktmestertjenester	-787 215
Vakthold	-197 893
Renhold ved firmaer	-222 708
Snørydding	-938
Andre fremmede tjenester	-26 107
Trykksaker	-1 557
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-28 713
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 914
Andre kontorkostnader	-16 230
Porto	-906
Bankgebyr	-6 337
Velferdskostnader	-37 789
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 420 842

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 950
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 144
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 668
Kundeutbytte fra Gjensidige	63 690
SUM FINANSINNTEKTER	126 452

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 765 002
Renter på leverandørgjeld	-127
SUM FINANSKOSTNADER	-1 765 129

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris	6 124 415
Utbedring tak 1985	1 000 000
Bygninger avskrevet tidligere år	-4 554 419
Bygninger avskrevet i 2022	-40 000
	2 529 996
SUM BYGNINGER	2 529 996

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

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Lokaler	1 075 750
SUM LEILIGHETER	1 075 750

Lokale hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 2.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus		
Kostpris	698 811	
Avskrevet tidligere	-698 810	
		1
Uteanlegg		
Kostpris	1 567 398	
Avskrevet tidligere	-1 567 397	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Purregebyr innbet.service	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	70

**NOTE: 18****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 151 800, fordelt på 253 aksjer à kr 600	151 800
Egne aksjer: 6 stk. à kr 600	-3 600
SUM AKSJEKAPITAL	148 200

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

NOTE: 19**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: 20**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2013	-16 924 828
Nye opptak i 2014 og 2015	-50 000 000
Nedbetalt tidligere	6 542 427
Nedbetalt i år	1 237 497
	-59 144 904
SUM PANTE-OG GJELDSBREV LÅN	-59 144 904

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-2 293 541
----------------	------------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 293 541
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	59 144 904
TOTALT	59 144 904

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 529 996
-----------	-----------



INNKOMNE FORSLAG

A.

Wash room drying rooms need to be fixed

Forslag fremmet av: Mhairi Bannerman

The drying rooms do not work (in 2C at least) so in the cold winter months it can take a long time for clothes to dry which (depending on the material) can make them smell

Forslag til vedtak:

Get the drying rooms working again

Styrets innstilling:

Styret foretar for tiden en vurdering på hva man skal gjøre med vaskerommene. Det kan være hensiktsmessig å samle maskiner og utstyr til færre og bedre utstyrte vaskerom med bedre fasiliteter.

Styrets forslag til vedtak:

Styret tar med reparasjon av tørkerom som en del av vurderingen når man utreder bruk av vaskerommene.

B.

Suggestion for washing machines to be available for use on Sundays

Forslag fremmet av: Mhairi Bannerman

For people with busy work lives during the week, Saturday is the only day they are able to do laundry. Which means that plans need to be cast aside just to do laundry which seems unnecessary. What is the reason for not being able to do laundry on a Sunday? Saturday is also a weekend day where people might be more likely to be at home, but you are allowed to do laundry then. It doesn't seem logical?

Forslag til vedtak:

Do a trial with reduced washing opening hours on Sundays to see if anyone is adversely affected by people doing their laundry on a Sunday. If everything goes smoothly and there are no complaints, then we could open up to regular weekend wash hours on Sundays.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Utvidelse av vasketidene på søndag har vært behandlet på generalforsamlingen flere ganger, sist i 2018. Begrunnelsen har blant annet vært hensynet til leilighetene som er plassert over vaskerommene.

Styrets forslag til vedtak

Vasketidene beholdes slik de er.

C.**Forslag til endring av reglene for dyrehold****Forslag fremmet av: Guro Slåstad**

Forbudet innskrenker den enkelte aksjonærs frihet med tanke på å dyrke sine interesser og behov. Det finnes flere gode grunner til å kjæledyr utover behovet for førerhund: Hundehold fører blant annet til økt fysisk aktivitet og bedre helse, og kjæledyrhold kan øke trivsel, og forebygge depresjon og ensomhet. Følgende forslag til vedtak er modellert etter husordensregler i borettslag hvor dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen.

Forslag til vedtak:

Dyrehold tillates. Styret skal ha en skriftlig melding om at man flytter inn med, eller anskaffer seg, et kjæledyr. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Plenen og rekreasjonsområdene i anlegget kan benyttes av firbeinte i sosiale settinger, men skal ikke brukes til toalettbesøk: ved uhell plukkes ekskrementer opp umiddelbart. Hunder skal holdes i bånd. Dersom det kommer berettiget klage på dyreholdet fra naboer, kan styret kreve at det iverksettes tiltak for forbedring. Hvis iverksatte tiltak ikke forbedrer situasjonen kan styret kreve at hunden fjernes fra boligsameiet.

Styrets innstilling

I tråd med to høyesterettsdommer om dyrehold, inneholder borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd en regel om at en kan ha et forbud mot dyrehold, men at forbudet ikke kan være absolutt.

Ifølge loven må det kunne dispensere fra et forbud mot dyrehold dersom gode grunner taler for dyreholdet og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Lovens krav om gode grunner må forstås som noe mer enn et ønske om å ha dyr, og den gleden man kan oppleve ved å ha et dyr. Det må også vurderes om dyreholdet er til ulempe for de andre beboerne. Medfører dyreholdet støy, ubehagelig lukt eller lignende vil dette ofte kunne være en ulempe. Det samme vil gjelde dersom noen av brukerne av eiendommen får fysisk ubehag som følge av dyreholdet, for eksempel allergireaksjoner. Frykt for dyr kan også være en ulempe.

Styret skal i dag gjøre en konkret vurdering om dyrehold kan tillates i hvert enkelt tilfelle. De gode grunnene må veies opp mot ulempene for de øvrige beboerne. Det har vært behandlet flere søknader om hundehold siden forbudet ble opprettholdt på generalforsamlingen i 2019, og samtlige har fått avslag på sine søknader på grunn av en helhetsvurdering på om det er god nok grunn til hundeholdet. I disse sakene har også naboer blitt hørt.

Ved opphevelse av forbudet kan det også bli vanskeligere å gjøre tiltak når hundeholdet fører til ulempe for andre.

Styrets forslag til vedtak

Forbudet mot hundehold opprettholdes. Nærmere regler om dette skrives inn i husordensreglene. Aksjeeiere skal ha mulighet til å søke om hundehold, men styret skal i hvert enkelt tilfelle vurdere om hundeholdet er berettiget i henhold til husordensreglene, loven og hensynet til andre beboere.



ANNEN INFORMASJON OM AKSJESELSKAPET

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post: kontakt@toyenparken.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via vibbo.no.

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.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79519925. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense 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, blir aksjonær belastet 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.no.



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

Fullstendig oversikt ligger i tidligere års innkallinger, som ligger tilgjengelig på vibbo.no. Årets oppgaver er redegjort for under «styrets arbeid»



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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



1280 AS Tøyenparken Boligselskap

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)