



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



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		14 079 145	13 324 443
Sum inntekter		14 079 145	13 324 443
Kostnader			
Lønnskostnad		359 415	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		120 335	63 478
Annen driftskostnad		28 030 129	10 846 168
Sum kostnader		28 509 879	11 251 946
Driftsresultat		-14 430 734	2 072 497
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		284 243	254 140
Sum finansinntekter		284 243	254 140
Annen finanskostnad		3 726 791	2 821 434
Sum finanskostnader		3 726 791	2 821 434
Netto finans		-3 442 548	-2 567 295
Resultat før skattekostnad		-17 873 282	-494 797
Årsresultat		-17 873 282	-494 797
Totalresultat		-17 873 282	-494 797
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 873 282	-494 797
Sum overføringer og disponeringer		-17 873 282	-494 797



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		3 540 846	3 565 746
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		268 600	157 264
Sum varige driftsmidler		3 809 446	3 723 010
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 809 446	3 723 010
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		57 847	13 511
Andre fordringer		108 349	8 753
Sum fordringer		166 196	22 264
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 625 449	6 991 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 625 449	6 991 011
Sum omløpsmidler		7 791 645	7 013 274
SUM EIENDELER		11 601 091	10 736 284



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		69 371 389	51 498 107
Sum opptjent egenkapital		-69 371 389	-51 498 107
Sum egenkapital		-69 223 189	-51 349 907
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 437 812	58 236 768
Øvrig langsiktig gjeld		2 293 541	2 293 541
Sum annen langsiktig gjeld		76 731 353	60 530 309
Sum langsiktig gjeld		76 731 353	60 530 309
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 307	350 851
Leverandørgjeld		3 800 648	913 966
Annen kortsiktig gjeld		268 973	291 066
Sum kortsiktig gjeld		4 092 928	1 555 883
Sum gjeld		80 824 280	62 086 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 601 091	10 736 284



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 394803

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 921 580 029
AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 079 145	13 324 443
Sum inntekter		14 079 145	13 324 443
Kostnader			
Lønnskostnad		359 415	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		120 335	63 478
Annen driftskostnad		28 030 129	10 846 168
Sum kostnader		28 509 879	11 251 946
Driftsresultat		-14 430 734	2 072 497
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		284 243	254 140
Sum finansinntekter		284 243	254 140
Annen finanskostnad		3 726 791	2 821 434
Sum finanskostnader		3 726 791	2 821 434
Netto finans		-3 442 548	-2 567 295
Resultat før skattekostnad		-17 873 282	-494 797
Årsresultat		-17 873 282	-494 797
Totalresultat		-17 873 282	-494 797
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 873 282	-494 797
Sum overføringer og disponeringer		-17 873 282	-494 797



Organisasjonsnr: 921 580 029
AS TØYENPARKEN 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		3 540 846	3 565 746
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		268 600	157 264
Sum varige driftsmidler		3 809 446	3 723 010

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		3 809 446	3 723 010
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		57 847	13 511
Andre fordringer		108 349	8 753
Sum fordringer		166 196	22 264

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 625 449	6 991 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 625 449	6 991 011

Sum omløpsmidler		7 791 645	7 013 274
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		11 601 091	10 736 284
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	69 371 389	51 498 107
Sum opptjent egenkapital	-69 371 389	-51 498 107
Sum egenkapital	-69 223 189	-51 349 907
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 437 812	58 236 768
Øvrig langsiktig gjeld	2 293 541	2 293 541
Sum annen langsiktig gjeld	76 731 353	60 530 309
Sum langsiktig gjeld	76 731 353	60 530 309
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 307	350 851
Leverandørgjeld	3 800 648	913 966
Annen kortsiktig gjeld	268 973	291 066
Sum kortsiktig gjeld	4 092 928	1 555 883
Sum gjeld	80 824 280	62 086 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 601 091	10 736 284



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1280

AS TØYENPARKEN BOLIGSELSKAP



Velkommen til årsmøte i AS TØYENPARKEN 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:

23. april 2025 kl. 18:00, Legenes hus kurs- og konferansesenter, Christiania Torv 5.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Åpningstid vaskekjeller
8. Brukt av vaskekjelleren søndag
9. Nytt bookingsystem for vaskeri
10. Nye ytterdører
11. Kjøkken i stua
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS TØYENPARKEN 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Anne Sofie Molandsveen velges til å lede møtet

Forslag til vedtak

Anne Sofie Molandsveen er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kine Skjetne Arnestad som fører av protokollen. To protokollvitner blir valgt fra salen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kine Skjetne Arnestad valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.



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 udekket tap i balansen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. 1280 Årsregnskap 2024.pdf
2. Styrets arbeid 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-

Det har vært gjennomført to store prosjekter i løpet av året. Det foreslås derfor å øke honorart med 35 000,- i år for å kompensere de styremedlemmene som har hatt økt arbeidsbelastning for å få prosjektene gjennomført.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 350 000,-



Sak 7

Åpningstid vaskekjeller

Forslag fremmet av:

Runar Krogsæter Stemland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i helgene folk flest har tid til å vaske klær. At det da er redusert åpningstid for klesvask lørdager og stengt søndager gir liten mening.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Utvidelse av vasketidene på søndag har vært behandlet på generalforsamlingen flere ganger, sist i 2023. Begrunnelsen har blant annet vært hensynet til leilighetene som er plassert over vaskerommene.

Forslag til vedtak

Åpningstider for vaskemaskiner utvides til neste være like alle dager i uka, inkludert lørdag og søndag.

Sak 8

Brukt av vaskekjelleren søndag

Forslag fremmet av:

Kristin Oleane Grønlien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei! Ønsker å foreslå at vaskekjelleren med vaskemaskin og tørketrommel også kan brukes søndager. Tror det er en naturlig rutine for mange å gjøre unna klesvask på søndager, så tror det kunne vært til glede for mange!

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Utvidelse av vasketidene på søndag har vært behandlet på generalforsamlingen flere ganger, sist i 2023. Begrunnelsen har blant annet vært hensynet til leilighetene som er plassert over vaskerommene.

Forslag til vedtak

Åpne vaskekjelleren for bruk på søndag.



Sak 9

Nytt bookingsystem for vaskeri

Forslag fremmet av:

Inga Vinje Engvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per nå er det veldig mye rot i måten man booker vasketid. Mange glemmer låsene sine, og det er veldig ofte maskinene er «booket», men ingen bruker dem. Ved å gjøre det digitalt unngår man dette. I tillegg trenger man ikke å planlegge så mye. Ser man at man ikke rekker tiden sin av en eller annen grunn, kan man også avbooke digitalt så andre kan få slippe til.

Styrets innstilling

Styret ser både positive og negative konsekvenser av booking på Vibbo. Vi er bekymret for at det kan være mindre tilgjengelig for noen, men det kan også være enklere å administrere. Det har vært diskutert andre løsninger tidligere, bl.a. et heldigitalt system hvor man kan booke på skjermer i vaskeriet og på nett. Denne løsningen ble vurdert for dyr. Et alternativ kan også være å fornye tavlene. Styret har avventet å beslutte dette på grunn av den pågående diskusjonen om samling av vaskeriene.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å teste ut booking via Vibbo på ett av vaskeriene.

Forslag til vedtak 1

Opprette et digitalt bookingsystem for vaskeriene. Kanskje gjennom Vibbo?

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen ber styret om å teste ut booking via Vibbo på ett av vaskeriene.

Sak 10

Nye ytterdører

Forslag fremmet av:

Inga Vinje Engvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dørene er veldig slitte, og mange har også glipper i gummien slik at man faktisk kan se inn i leilighetene til folk. Det er også veldig lytt og man hører alt som foregår i gangene. Låsene er også veldig merkelige siden det er nøkkel på innsiden. De er vel heller ikke brannsikre?

Styrets innstilling



Styret fikk i 2021 en tilstandsrapport for hele boligselskapet (vedlikeholdsnøkkelen) hvor leilighetsdørene ble vurdert. Dørene fikk tilstandsgrad 2, og følgende vurdering:

“Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Den enkelte eier vedlikeholder dørpumpe, lås, hengsler og forestår funksjonsmessige tiltak.”

Utskiftning av dørene er svært dyrt. Det er andre tiltak som er mer presserende, og styret vil ikke binde seg til en slik kostbar utbygging uten større utredning. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Kollektiv bytting av dører i alle leiligheter.

Sak 11

Kjøkken i stua

Forslag fremmet av:

Vegard Strand Sæterøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg er ny i Ringgata (4C) og ønsker å flytte kjøkkenet ut på stua for å etablere soverom hvor kjøkkenet er i dag. Jeg skjønnte det slik på forrige eier og megler at det per i dag ikke var tillatt, selv om jeg ikke ser noe om det i vedtektene annet enn at man må søke om å gjøre endringer. Videre skjønnte jeg det slik på eiendomsmegler at flere leiligheter likevel har gjennomført dette allerede, og at et slikt vedtak bør kunne omgjøres. Jeg tror det hadde vært et verdikende tiltak for flere leiligheter, så det hadde vært fint om det kunne blitt tatt opp til diskusjon.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen opprettholdt i 2022 tidligere vedtak om at slike ombygginger ikke tillates i boligselskapet. Dette forbudet har vært gjeldende over lengre tid og bygger på faglige vurderinger av konsekvenser for både bygget og øvrige beboere.

Flytting av kjøkken har direkte innvirkning på ventilasjonsanlegget og innebærer inngrep i felles infrastruktur. For å få dette utført forskriftsmessig må det gjøres så omfattende tekniske inngrep at det vurderes som uforholdsmessig og til ulempe for både boligselskapet og andre beboere. I forkant av behandlingen av saken for generalforsamlingen i 2022, engasjerte også styret Multiconsult for en faglig vurdering av konsekvensene av en flytting. Deres anbefaling var at dette ikke bør tillates.

Styrets forslag til vedtak:

Forbudet opprettholdes



Forslag til vedtak 1

Aksjeeiere gis anledning til å flytte kjøkken til stue, forutsatt at arbeidet utføres i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter. Endringer som berører felles rør- og avløpssystemer krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Forslag til vedtak 2

Forbudet opprettholdes

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Kristian Reitan Bø

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Augland
- Vemund Mehl Santi

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vegard Strand Sæterøy

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. valgkomiteens_innstilling_2025.pdf



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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene til vindusrehabiliteringen ikke var inntatt i budsjettet for 2025.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble i 2024 betalt avdrag med kr 798.956,-.

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 3.698.718,-.

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 og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 076 332	13 324 408	13 967 302	15 033 000
Andre inntekter	3	2 813	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 079 145	13 324 443	13 967 302	15 033 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 415	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-315 000	-300 000	-315 000	-315 000
Avskrivninger	14, 16	-120 335	-63 478	0	0
Revisjonshonorar	6	-28 125	-27 875	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-394 505	-374 645	-389 000	-408 000
Konsulenthonorar	7	-65 379	-283 423	-170 000	-170 000
Drift og vedlikehold	8	-19 667 172	-2 170 636	-1 880 000	-1 888 000
Forsikringer		-775 858	-696 640	-710 000	-852 000
Kommunale avgifter	9	-1 593 688	-1 272 294	-1 550 000	-1 782 500
Energi/fyring	10	-3 347 146	-3 786 105	-3 650 000	-3 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-500 916	-707 013	-550 000	-572 000
Andre driftskostnader	11	-1 657 340	-1 527 536	-1 513 500	-1 566 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-28 509 879	-11 251 946	-10 799 800	-11 276 500
DRIFTSRESULTAT		-14 430 734	2 072 497	3 167 502	3 756 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	284 243	254 140	60 000	60 000
Finanskostnader	13	-3 726 791	-2 821 434	-3 230 000	-4 239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 442 548	-2 567 295	-3 170 000	-4 179 000
ÅRSRESULTAT		-17 873 282	-494 797	-2 498	-422 500
Overføringer:					
Udekket tap		-17 873 282	-494 797		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 465 096	2 489 996
Leiligheter/lokaler	15	1 075 750	1 075 750
Andre varige driftsmidler	16	268 600	157 264
SUM ANLEGGSMIDLER		3 809 446	3 723 010
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		57 847	13 511
Forskuddsbetalte kostnader		9 577	8 683
Andre kortsiktige fordringer	17	98 772	70
Driftskonto OBOS-banken		182 726	34 053
Sparekonto OBOS-banken		7 442 724	6 956 958
SUM OMLØPSMIDLER		7 791 646	7 013 274
SUM EIENDELER		11 601 092	10 736 284
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	148 200	148 200
Udekket tap	19	-69 371 389	-51 498 107
SUM EGENKAPITAL		-69 223 189	-51 349 907
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	74 437 812	58 236 768
Annen langsiktig gjeld	21	2 293 541	2 293 541
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 731 353	60 530 309
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		268 973	291 066
Leverandørgjeld		3 800 648	913 966
Påløpte renter		23 307	285 197
Påløpte avdrag		0	65 654
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 092 928	1 555 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 601 092	10 736 284
Pantstillelse	22	84 944 760	84 944 760
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025

Styret i AS Tøyenparken Boligselskap

Øyvind Kristian Reitan Bø /s/

Anne Sofie Molandsveen /s/

Heidi Flatvad Birkeland /s/

Vemund Mehl Santi /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har i 2024 valgt å endre metode for avskrivning av bygninger. Tidligere har selskapet benyttet seg av lineær avskrivning på kr 40 000 per år. I 2024 har det blitt besluttet at alle selskap som forvaltes av OBOS skal benytte seg av saldoavskrivning på 1%.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 514 972
Forretningslokale	561 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 076 332

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	113
Nøkler	2 700
SUM ANDRE INNETEKTER	2 813

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-44 415
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 415

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 315 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 26 839, jf. noten om andre driftskostnader.

Dette beløpet inkluderer blant annet styreseminar m/ overnatting, kr 18 720

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 376
Obos Prosjekt AS	-2 067
Multiconsult Norge AS	-54 936
SUM KONSULENTHONORAR	-65 379

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

NM Rør AS	-74 094
Prosjektledelse, Multiconsult Norge AS	-531 910
Hovedentreprenør I, DVS Entreprenør AS	-17 474 335
Tilskudd, ENOVA	742 351
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-17 337 988
Drift/vedlikehold bygninger	-236 248
Drift/vedlikehold VVS	-188 793
Drift/vedlikehold elektro	-101 167
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-345 696
Drift/vedlikehold brannsikring	-231 956
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-84 265
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 140 749
Kostnader dugnader	-310
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 667 172

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 024
Vann- og avløpsavgift	-1 146 317
Renovasjonsavgift	-434 347
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 593 688

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-393 423
Fjernvarme	-2 953 724
SUM ENERGI / FYRING	-3 347 146

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

Lokalleie	-22 250
Container	-53 221
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 251
Annen leiekostnad	-14 250
Annet driftsmateriale	-4 778
Lyspærer og sikringer	-1 400
Vaktmestertjenester	-915 210
Vakthold	-188 464
Renhold ved firmaer	-271 083
Andre fremmede tjenester	-60 257
Kontor- og datarekvisita	-6 564
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 124
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 839
Andre kontorkostnader	-15 199
Porto	-800
Bank- og kortgebyr	-6 070
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-48 582
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 657 340

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	208 340
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 615
Kundeutbytte fra Gjensidige	74 287
SUM FINANSINNTEKTER	284 243

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-3 726 106
Renter på leverandørgjeld	-685
SUM FINANSKOSTNADER	-3 726 791

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris	6 124 415
Utbedring tak 1985	1 000 000
Bygninger avskrevet tidligere år	-4 634 419
Bygninger avskrevet i 2024	-24 900
	2 465 096
SUM BYGNINGER	2 465 096

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Lokaler	1 075 750
SUM LEILIGHETER	1 075 750

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 2.

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel nr 2

Tilgang 2024

67 588

Avskrevet i år

-3 755

63 833

Tørketrommel

Tilgang 2024

64 894

Avskrevet i år

-13 520

51 374

Grill

Tilgang 2023

51 383

Avskrevet tidligere

-6 851

Avskrevet i år

-10 277

34 255

Kontormøbler

Tilgang 2023

33 500

Avskrevet tidligere

-9 305

Avskrevet i år

-11 167

13 028

Søppelanlegg

Tilgang 2010

698 811

Avskrevet tidligere

-698 810

1

TV + feste

Tilgang 2023

16 773

Avskrevet tidligere

-5 125

Avskrevet i år

-5 591

6 057

Uteanlegg

Tilgang 2011

1 567 398

Avskrevet tidligere

-1 567 397

1

Vaskemaskin nr. 1

Tilgang 2023

79 085

Avskrevet tidligere

-2 197

Avskrevet i år

-26 362

50 526

Vaskemaskin nr. 2

Tilgang 2024

74 289

Avskrevet i år

-24 763

49 526

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**268 600****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-95 435****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

DVS Entreprenør

82270

Til gode fra eiere, gjøres opp i 2025

16 502

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**98 772**

**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 enkelteleiligheter 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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,73 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2013	-16 924 828
Nye opptak i 2014 og 2015	-50 000 000
Nedbetalt tidligere	8 688 060
Nedbetalt i år	798 956
	-57 437 812
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,73 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.02.25	
Opprinnelig 2024	-17 000 000
Nedbetalt i år	0
	-17 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-74 437 812

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	74 437 812
TOTALT	74 437 812
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	2 465 096
TOTALT	2 465 096



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
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 underskudd på NOK 17 873 282. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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

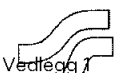
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen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



14.05.2025 kl 01:49 Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 · 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

17 av 31

1280 Årsregnskap 2024.pdf

SIGNICAT



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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, 5. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024/2025 bestått av 5 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Ett styremedlem gikk ut av styret etter å ha solgt sin aksje i selskapet. Et varamedlem har møtt fast som vara for dette styremedlemmet i perioden. Ett varamedlem trakk seg også kort tid etter generalforsamlingen og har ikke møtt i styret. 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 13 ordinære styremøter og 1 styreseminar i 2024.

Styret avholdt et to dagers styreseminar 14. - 15. september. Formålet med samlingen var å få satt av tid til bredde og fordypning som det sjelden blir tid til i ordinære styremøter. Årets styreseminar ble blant annet brukt til å gjennomgå innhentede tilbud på vaktmestertjenester.

Utførte vedlikeholdsarbeider i 2024

Dette året har vært et omfattende år for vedlikehold i boligselskapet. De to største prosjektene har tatt mye av tiden og kapasiteten til styret.

De to største prosjektene har vært:

- Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører i selskapet
- Rens av ventilasjonsanlegget og utskiftning av friskluftsventiler på kjøkken

I tillegg har det blitt gjennomført forefallende vedlikeholdsarbeid. Av mindre vedlikeholdsarbeider kan nevnes:

- Utskiftning av flere vaskemaskiner og tørketromler på vaskerom
- Utdeling og montasje av nye røykvarslere i samtlige leiligheter
- Utskiftning av gjerdet mot Monrads gate. Dette arbeidet har blitt gjennomført av Oslo kommune som en kompensasjon for at de måtte rive deler av gjerdet i forbindelse med oppgraderingen av lekeplass og gangveier i Monrads gate.
- Rens av trappeløpene som forberedelse til ny leverandør av trappevask

Utskiftning av vinduer og balkongdører

På ekstraordinær generalforsamling 31. januar 2024 ble det vedtatt at boligselskapet skulle gjennomføre utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører i leilighetene. Prosjektet har fått økonomisk støtte fra ENOVA. Mer informasjon om bakgrunnen for tiltaket finnes i protokollen og utsendelsen til den ekstraordinære generalforsamlingen.

DVS Entreprenør ble valgt til å utføre arbeidet, mens Multiconsult har bistått med prosjektledelse. Styret har selv nedlagt et omfattende arbeid i hele prosjektgjennomføringen – fra planlegging og tilbudsinnhenting til oppfølging og kvalitetssikring.

Før prosjektet ble igangsatt ble det gjort beregninger som viste at tiltaket kunne gi boligselskapet en energibesparelse på rundt 20% gjennom bedre energiutnyttelse. Allerede nå ser vi tegn til redusert fjernvarmeforbruk, noe som indikerer at tiltaket har begynt å gi ønsket effekt.



Per dags dato er ikke det endelige prosjektrengnskapet ferdigstilt, ettersom det fortsatt gjenstår noe oppfølging og reklamasjonsarbeid, særlig knyttet til børstelister. Det er derfor holdt tilbake et beløp overfor entreprenøren inntil disse forholdene er løst.

Når prosjektrengnskapet er endelig avklart, vil det sendes til ENOVA. De resterende støttemidlene vil deretter bli utbetalt til boligselskapet.

Styret har tatt opp byggelån i forbindelse med prosjektet, men har – takket være god økonomistyring og lavere kostnader enn forventet – ikke hatt behov for å benytte hele lånerammen. Kostnader knyttet til prosjektet i 2024 er inkludert i boligselskapets ordinære regnskap for året.

Utskiftning av friskluftsventiler og rens av avtrekk

I forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2013 ble det installert et nytt ventilasjonsanlegg i boligselskapet, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er viktig å være klar over at dette anlegget kun trekker brukt luft ut av leilighetene – det tilfører ikke friskluft. Tilførsel av friskluft må derfor skje gjennom ventiler i yttervegg og vindu.

Ved rehabiliteringen ble eierne informert om at det var deres ansvar å sørge for tilstrekkelig friskluftstilførsel ved å ikke dekke til eller bygge inn friskluftsventilene. Over tid har det likevel vist seg at mange leiligheter har manglet tilstrekkelig friskluft, blant annet fordi ventilene har blitt fjernet, tettet igjen eller bygd inn. Dette ble særlig tydelig da nye vinduer ble montert, og det kom frem at flere leiligheter hadde for dårlig lufttilførsel.

Ventilasjonsanlegget er dimensjonert med forutsetning om at det tilføres en viss mengde friskluft for å oppfylle forskriftskravene. Ventiler i vinduene alene er ikke tilstrekkelig. For å sikre nødvendig luftmengde i alle leiligheter vedtok styret derfor å montere nye friskluftsventiler i yttervegg i samtlige leiligheter.

I forbindelse med gjennomgangen av ventilasjonsanlegget ble det også avdekket feilmonterte kjøkkenventilatorer i flere leiligheter. Det var både tilfeller der ventilatoren var koblet til avtrekkskanalen, og tilfeller der den var koblet til friskluftsventilen. Ingen av disse løsningene er tillatt, da de skaper ubalanse i ventilasjonssystemet og kan føre til lukt- og fuktproblemer i egen og andre leiligheter. I tillegg utgjør slike tilkoblinger en brannfare, da fett og varme fra matlaging kan føres inn i felles kanaler som ikke er dimensjonert for dette. Kjøkkenventilatorer skal derfor ikke kobles til noen del av det felles ventilasjonsanlegget – det skal benyttes kullfilterventilatorer som resirkulerer luften internt i leiligheten.

Samtidig ble det gjennomført rens av avtrekkskanalene på kjøkken og bad i alle leiligheter. Anlegget hadde ikke vært rensed siden det ble installert i 2013, og det ble funnet betydelige mengder støv og smuss. Rengjøringen forbedrer luftgjennomstrømningen, gir bedre innelima og reduserer belastningen på ventilasjonsviftene, noe som igjen forlenger levetiden på anlegget.

Ved å gjennomføre disse tiltakene i hele boligselskapet har vi sørget for at ventilasjonen nå fungerer som tiltenkt.



Ny leverandør av vaktmester- og trappevasktjenester

Boligselskapet har i mange år hatt Vaktmester Andersen som leverandør av vaktmestertjenester. Erfaringene har imidlertid vært svært varierende, og tjenestene har i stor grad vært personavhengige. I løpet av 2024 ble det tydelig at kvaliteten på leveransene ikke lenger var tilfredsstillende. Tjenesten krevde hyppig oppfølging, og flere forsøk på forbedringer gjennom dialog og oppfølgingsmøter førte dessverre ikke til varig bedring.

Styret besluttet derfor å gjennomføre en anbudsrunde, og inviterte tre leverandører til å levere tilbud: Vaktmester Andersen, som fikk mulighet til å levere nytt tilbud på lik linje med øvrige aktører, samt Gamle Oslo Servicesentral og Karlsen Vaktmestertjeneste AS. Parallelt ble det også innhentet tilbud på trappevask, ettersom styret hadde mottatt mange klager på den tidligere leverandøren av denne tjenesten.

I løpet av høsten foretok styret en grundig gjennomgang og evaluering av tilbudene. Alle leverandørene ble også invitert til dialog i forbindelse med styreseminaret i september. Dette ble gjort for å sikre best mulig beslutningsgrunnlag og samtidig sørge for at oppsigelsestid og praktiske forhold kunne håndteres i tide før årsskiftet.

Etter en samlet vurdering av kvalitet, pris og leveringssikkerhet, valgte styret å inngå avtale med Karlsen Vaktmestertjeneste AS. Firmaet er familiedrevet og la stor vekt på oppfølging og kvalitet i sin leveranse. Karlsen ble samtidig valgt som leverandør av trappevask, hvor avtalen blant annet inkluderer månedlig gulvvask i vaskeriene samt vask av vinduer, vinduskarmer og gelendre i oppgangene – tjenester som tidligere ikke har vært inkludert.

Den samlede avtalen med Karlsen innebærer en årlig besparelse for boligselskapet på litt over 25 000 kroner. Selve trappevasken er noe dyrere enn før, men dette skyldes i hovedsak utvidet omfang og høyere kvalitet.

Karlsen Vaktmestertjeneste overtok driften fra 1. januar 2025. Siden oppstarten har styret vært svært fornøyd med både oppfølgingen og kvaliteten på arbeidet som er levert. Dette har ført til en betydelig avlastning for styret, som nå i større grad kan konsentrere seg om langsiktig utvikling og andre viktige oppgaver for boligselskapet.

Hagetjenester/gartnertjenester

Selskapet har avtale med Hageform AS, som drifter hageanlegget. Styret er svært fornøyd med tjenesten Hageform AS utfører. I tillegg til ordinær skjøtsel, ble det i løpet av sesongen 2024 felt et Prydepletre for å tilføre mer lys til Peonfeltet midt i hagen. I tillegg ble Rosebeddet rehabilitert, hvor feilplantede busker ble fjernet og det ble plantet til med flere busker av riktig sort. Det ble også plantet en Wisteria som skal klarte på pergolaen på festplassen, etter gartners eget ønske.

Tilstandsrapport av de store trærne i hagen.

Som et viktig HMS tiltak bestilte styret i 2023 en tilstandsrapport av de store bjørketrærne og andre store trær i hagen. Tilstandsrapporten ble gjennomført av en arborist i regi av Hageform AS og ble overlevert til styret i 2024.

Rapporten viste at et av de eldre bjørketrærne var angrepet av råte og felling var anbefalt. Det ble også anbefalt beskjæring av døde grener på ett av de andre trærne. Utover dette



konkluderte arboristen med at de øvrige trærne var vitale og i god stand og fortsatt har lang levetid. Styret vil i 2025 følge opp anbefalingene fra rapporten.

Sykkelrydding

Våren 2024 ble det gjennomført en større opprydding blant syklene i sykkelrommene og sykkelstativene utendørs. 20 uavhentede sykler ble til slutt donert til Urtegt.co, et selskap som engasjerer ungdom på Grønland med å reparerere og videreselge sykler.

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.

Kontorlokalene leies ut til interiørarkitekt Cecilie Claussen som har pusset opp lokalet og benytter dette til kontor og showroom for sin virksomhet som interiørdesigner. Claussen overtok lokalet 1. februar 2023. Leieavtalen løper frem til februar 2027.

Nøkkelbrikker og sikkerhet

For å opprettholde sikkerheten i boligselskapet har styret i løpet av året overtatt produksjonen av nøkkelbrikker. Dette har gitt bedre kontroll og redusert ventetid for eiere som trenger nye brikker. I forbindelse med overtakelsen ble det også innført en midlertidig prisreduksjon for nye brikker: 100 kroner per brikke ut 2024. Fra 1. januar 2025 er prisen 250 kroner per brikke.

Styret minner om at alle eiere må melde fra om tapte nøkkelbrikker slik at disse kan sperres. Dette er viktig for å hindre uautorisert adgang til bygningene. Bestilling og informasjon finnes på temasiden Lås og nøkler på Vibbo.

Det er den enkeltes ansvar å ha oversikt over sine tre nøkkelbrikker. Dersom en brikke er mistet eller stjålet, skal dette meldes til styret så raskt som mulig. Ved manglende rapportering kan man i enkelte tilfeller stilles til ansvar dersom brikken i ettertid blir brukt til å skaffe seg uautorisert tilgang til bygget.

Styret har også startet prosessen med å se etter en ny leverandør for drift og service på dører og låssystemet, inkludert det elektroniske nøkkelbrikkesystemet. Certego har vært leverandør frem til nå, men erfaringene med lang responstid og mangelfull oppfølging har gjort at styret ønsker å vurdere andre alternativer.

Det har blant annet vært flere tilbakevendende problemer med dørpumper som ikke fungerer som de skal, og manglende service og oppfølging fra leverandøren har vært en medvirkende årsak til at disse feilene ikke har blitt rettet opp i tide. I enkelte tilfeller har dette ført til at dører ikke har lukket seg som de skal, og uvedkommende har kommet inn i oppgangene.

Det har også vært tilfeller av innbrudd, uten at vi alltid har kunnet fastslå om dette skyldes tapte nøkkelbrikker, fysiske nøkler eller andre forhold. Derfor er det svært viktig at alle eiere tar ansvar for sikkerheten i bygget – både ved å melde fra om tapte brikker og ved å unngå å slippe inn uvedkommende i oppgangen.



Vektertjeneste

Boligselskapet har avtale med vaktelskapet Protegit, som utfører jevnlig kontroll av både uteområdet og fellesarealene. Vekterne er innom daglig, og hele området skal være dekket i løpet av én uke.

Under sine runder rapporterer vekterne inn eventuelle avvik, uønsket aktivitet og hensatt avfall i fellesarealene. De viser bort uvedkommende og følger opp observasjoner som kan være relevante for sikkerhet og trivsel i borettslaget. Tjenesten bidrar til å ivareta både trygghet og orden i hverdagen.

Eiere og beboere kan også kontakte vektertjenesten direkte ved behov. Dette gjelder for eksempel ved bråk, uro, uvedkommende på området eller annen uønsket aktivitet. Kontaktinformasjon til vektertjenesten finnes på Vibbo.

Sosialt

Tradisjonen tro ble den årlige sommerfesten avholdt i midten av august. Med godt over 50 oppmøtte ble det et hyggelig arrangement som vi ønsker å gjennomføre igjen neste år. Takk til alle som stilte med kaker, kaffe og godt humør. Styret har også i løpet av året arrangert flaggheising på 17. mai og julegrantenning i desember. Etter initiativ fra en beboer ble det innkjøpt et hengekøystativ til hagen til felles bruk. I tillegg drifter grønnsakshagegruppa grønnsakshagen på baksiden av Monradsgt. Styret har et ønske om å ha flere sosiale aktiviteter i løpet av året, og ser på muligheten for å ha en sosialkomité som har som ansvar å arrangere ulike sosiale tiltak.

Avfallshåndtering og fellesarealer

Styret har i løpet av 2024 hatt økt fokus på avfallshåndtering og orden i fellesarealene. Det ble gjennomført en større rydderunde i kjellere, samt i avfallsjakter og avlåste rom som hadde blitt benyttet til å lagre avfall og hensatte gjenstander av vaktmester over tid. Disse ble tømt og rengjort og var et viktig tiltak også med tanke på brannsikkerhet. Det ble satt ut innleide containere både på våren og høsten, slik at eiere kunne kvitte seg med større gjenstander på en forsvarlig måte. Dette er et tilbud boligselskapet ønsker å videreføre, men det forutsetter at det benyttes riktig.

Ved tidligere containerutsetting har det dessverre blitt kastet farlig avfall, batterier, elektriske artikler og annet spesialavfall som ikke hører hjemme i containeren. Dette førte til ekstrakostnader på over 10 000 kroner for boligselskapet. Den enkelte eier må selv sette seg inn i reglene for sortering, og det er urimelig at fellesskapet skal betale for feil som enkeltpersoner står ansvarlig for. Vi minner om at slikt avfall skal leveres til kommunens miljøstasjoner, som ligger i gangavstand fra boligselskapet. Kommunens ordning for innsamling av farlig og elektrisk avfall var dessverre fullbooket høsten 2024, men vi har allerede sikret plass til våren 2025, slik at dette kan tilbys som et supplement til containerordningen.

Styret har videre erfart en bedring i oppfølgingen av fellesarealer etter at Karlsen Vaktmestertjeneste overtok driften fra 1. januar 2025. Hensatte gjenstander og forsøpling blir nå ryddet raskere og mer effektivt. Samtidig vil styret understreke at det ikke er tillatt å sette ut søppel, møbler eller andre eiendeler i fellesarealene i håp om at de blir fjernet.



Gjenstander som hensettes vil bli fjernet uten varsel, og dersom det kan spores hvem som har satt dem fra seg, vil eieren bli fakturert for kostnadene.

Vi har også hatt flere tilfeller der eiere har satt ut iSekk-sækker på fortauet uten å følge reglene. Det er viktig å presisere at boligselskapet ikke eier fortauet i Ringgata, og at det derfor er Bymiljøetaten som kan ilegge bøter dersom sækker plasseres ulovlig. Dette har allerede skjedd, og bøtene har blitt rettet mot boligselskapet. Slike sækker skal heller ikke plasseres inntil byggets vegger eller i veien for brann- og redningsadkomst, da dette utgjør en risiko og er i strid med gjeldende regler. Slike hendelser tar unødvendig tid og ressurser å følge opp, og styret forventer at eiere tar ansvar for korrekt håndtering.

Ryddige fellesarealer er viktig både for sikkerhet, brannsikring og trivsel. Vi ber derfor alle eiere bidra til å holde fellesarealene rene og frie for gjenstander og avfall.

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 oppdager fremdeles tilfeller av ulovlig bruksoverlating. Å leie ut leiligheten uten tillatelse fra styret er ulovlig i henhold til borettslagsloven. Det er den enkelte aksjeeier som selv er ansvarlig for å sette seg inn i reglene rundt dette.

Ulovlig flytting av kjøkken

Styret har i løpet av perioden måttet følge opp flere tilfeller av ulovlig flytting av kjøkken. Generalforsamlingen opprettholdt i 2022 tidligere vedtak om at slike ombygginger ikke tillates i boligselskapet. Dette forbudet har vært gjeldende over lengre tid og bygger på faglige vurderinger av konsekvenser for både bygget og øvrige beboere.

Flytting av kjøkken har direkte innvirkning på ventilasjonsanlegget og innebærer inngrep i felles infrastruktur. For å få dette utført forskriftsmessig må det gjøres så omfattende tekniske inngrep at det vurderes som uforholdsmessig og til ulempe for både boligselskapet og andre beboere. Det er derfor ikke tillatt.

Det er den enkelte eiers ansvar å sørge for at nødvendige tillatelser er innhentet før ombygginger gjennomføres. I tillegg har alle eiere ansvar for å gjøre seg kjent med boligselskapets vedtekter, som tydelig fastslår at bygningsmessige endringer skal godkjennes av styret på forhånd. Å flytte et kjøkken til et annet rom regnes som en slik bygningsmessig endring.

Det er viktig å understreke at man ikke kan gå ut fra at noe er tillatt bare fordi det vises i en boligannonse. Styret er kjent med at det i enkelte tilfeller gis feilaktige opplysninger om dette



fra meglere – mest sannsynlig for å gjøre leiligheten lettere å selge. Ansvar for eventuelle avvik følger likevel boligen, og ny eier kan bli pålagt å rette opp tiltak som er i strid med boligselskapets regler.

Styret har ansvar for å følge vedtak gjort av generalforsamlingen og for å ivareta både forskriftsmessige forhold og et velfungerende bomiljø for alle beboere. Styret vil derfor fortsette å følge opp slike saker der det avdekkes brudd, og minner om at det er bedre å søke i forkant enn å risikere kostbare tilbakeføringer i etterkant.

Hundehold

Boligselskapet har et generelt forbud mot hundehold, med mindre det foreligger skriftlig godkjenning fra styret. Forbudet har blitt opprettholdt av generalforsamlingen ved flere anledninger, senest i 2023, og er fortsatt gjeldende.

Tillatelse til hundehold gis kun unntaksvis, og det kreves særskilte grunner – for eksempel førerhund, tjenestehund tilknyttet politiet eller andre dokumenterte behov.

Det er ikke tillatt å flytte inn i boligselskapet med hund uten forhåndsgodkjenning, selv om man eide hunden fra før. Å ha hatt hund før innflytting gir ikke rett til å beholde den. Når man kjøper en aksje i boligselskapet, forplikter man seg til å følge selskapets vedtekter og regler – inkludert forbudet mot hund.

Dersom det oppdages ulovlig hundehold, vil styret konsekvent stille krav om at hunden omplasseres. Vi oppfordrer eiere til å ta kontakt dersom de er usikre på om et tilfelle er godkjent, særlig dersom man opplever plager eller uro knyttet til hundehold i oppgangen eller nærområdet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Helse, miljø og sikkerhet er en viktig del av styrets ansvar. Boligselskapet bruker OBOS sin HMS-løsning for å følge opp kravene i internkontrollforskriften. Det er utarbeidet et årshjul som beskriver faste oppgaver, frister og kontrollintervaller.

Flere av de praktiske oppgavene ivaretas av vaktmester, mens enkelte kontroller og rutiner utføres av eksterne aktører – herunder vekterselskap, vaktmesterselskap og **Norsk Brannvern**, som er boligselskapets leverandør av brannsikkerhetstjenester. Norsk Brannvern utfører blant annet årlige kontroller av alt brannvernutstyr, både i fellesarealer og i leilighetene.

Styret har ansvar for at følgende rutiner blir fulgt opp:

- Utskiftning av filtre og kontroll av ventilasjonsanlegg
- Ettersyn av varmpumper, varmesirkulasjon og radiatoranlegg
- Kontroll av vannfiltre ved hovedinntak



- HMS-runder med vaktmester i fellesarealer
- Kontroll av brannvernutstyr og elektrisk anlegg i fellesarealer
- Kontroll og service av nøkkelsystem
- Utvendig inspeksjon av tak
- Forsvarlig utbedring av skader og avvik

Aksjeeiere har også ansvar for HMS i egen bolig, og skal:

- Kontrollere at brannslukningsutstyr og røykvarslere fungerer (årlige kontroller utføres av Norsk Brannvern)
- Holde rømningsveier frie og ikke oppbevare brannfarlig gass eller væske på loft eller i kjeller
- Kontrollere det elektriske anlegget
- Sikre at oppussing skjer på forskriftsmessig måte
- Melde fra til styret om feil og mangler

Dersom det oppstår skade som skyldes manglende vedlikehold eller feil bruk, kan aksjeeier holdes økonomisk ansvarlig. Dette gjelder også dersom boligselskapets forsikring benyttes – i slike tilfeller kan egenandelen bli videreført til den ansvarlige eieren.



Energipriser og forbruk

Energiprisene har fortsatt vært høye i 2024 sammenlignet med tidligere år. Beregninger gjort i forkant av vindusprosjektet anslo en energibesparelse på litt over 20%, og forbruket i 2024 viser allerede en viss nedgang i fjernvarme. Det understrekes samtidig at energiforbruket i stor grad påvirkes av utetemperatur og værforhold, og at den fulle effekten av tiltaket først vil kunne vurderes etter et helt driftsår.

Totalt energiforbruk og kostnader:

Årstall	Energiutgifter (totalt i kr)	Fjernvarmeforbruk (kWh)	Strømförbruk (kWh)
2020	1 879 248,-	2 194 010 kWh	311 829 kWh
2021	4 024 857,-	2 475 830 kWh	331 440 kWh
2022	3 857 306,-	2 138 410 kWh	298 690 kWh
2023	3 786 105,-	2 524 460 kWh	270 523 kWh
2024	3 347 146,-	2 336 200 kWh	303 256 kWh



Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen for generalforsamlingen 2025 har bestått av to personer: Ingvild Ulstein og Karin Rustenberg.

Dette dokumentet tar for seg arbeidet som er gjort og innstilling for generalforsamlingen. Innledningsvis ønsker vi å belyse vår oppfatning av hva valgkomiteens virke skal bestå av.

Valgkomiteens rolle

Valgkomiteen er en viktig rolle for å sikre at Tøyenparken Boligselskaps styre består av mennesker som fungerer godt i styrearbeidet og som velger å bruke tiden sin til fellesskapets beste. Den tilrettelegger for at aksjeeiere som bor i aksjeselskapet kan tre inn i styreverv, og sitter med ansvaret å innstille medlemmer til en rolle hvis det skulle være flere personer som ønsker samme verv. Et styreverv bør velges frivillig. Vi har derfor forstått oppdraget vårt sånn at det ikke er valgkomiteens oppgave å mase/tvinge medlemmer inn i styreverv, men heller fokusere på de personene som selv tar initiativ til å engasjere seg i styreverv.

Åpne roller i 2025:

1 Styreleder

2 Styremedlemmer

3 Varamedlemmer

2 Valgkomite

Valgkomiteens arbeid

Vi startet med å invitere styremedlemmene i det gjeldende styret til individuelle samtaler, for å få en bedre forståelse av hvordan styret fungerer, hvordan de jobber, og hva de vurderer som viktig å tenke på i arbeidet med å identifisere og velge kandidater til styret for 2025. Vår oppfatning er at vi har et veldig velfungerende styre. Styremedlemmer og varamedlemmer deltar aktivt i styremøter, arbeidsoppgaver blir gitt under tillit, og det er god oppfølging.

Det forventes som et minimum å delta på styrets månedlige møter. Dette gjelder både for styremedlemmer og varamedlemmer. Ut over dette er det litt opp til hver enkelt medlem hvor mye man tar på seg, avhengig av interesse og kapasitet, som vi oppfatter at vitner om god ledelse og tilpasning til hver enkelt sin situasjon.

Vi pratet med de fleste i styret som hadde avsluttende styreverv om de ønsket å fortsette i styret, og spurte om tips til nye kandidater til styret.

Kommunikasjon med aksjelaget

Det ble kommunisert at valgkomiteen er i gang med arbeidet i følgende kanaler:



- Nyhet på Vibbo - 6. februar
- Skriv ble lagt i postkasser og hengt opp på alle oppslagstavler - 24. februar

Vi fikk inn én kandidat gjennom skjema på Vibbo, og fulgte også opp ett tips. De aktuelle personene ble kontaktet, og det ble gjennomført én samtale, som resulterte i at kandidaten ønsket å stille til valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind K Reitan Bø (Ringgata 2 C)

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vemund Mehl Santi (Monrads gate 1 E)
- Daniel Augland (Ringgata 2 E)

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vegard Strand Sæterøy (Ringgata 4 C)

Kandidater velges også i møtet.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 1280 Selskapsnavn: AS TØYENPARKEN 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

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