



Årsmøte 2022

1280 AS Tøyenparken Boligselskap

Til aksjonærene i AS Tøyenparken Boligselskap

**Velkommen til generalforsamling, 25. april 2022 kl. 18.00 på Fafo.
Borggata 2 B, Grønland**

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i AS Tøyenparken Boligselskap
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 18.00i på Fafo, 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ombygging av leiligheter – forslag fra styret
- B) Langsiktig vedlikeholdsplan – forslag fra styret
- C) Konseptvalg for TV- og bredbåndsløsning – forslag fra styret
- D) Vedtektsendring angående tidspunkt for generalforsamling – forslag fra styret
- E) Alternativ plassering av strøkasse – forslagsstiller Per Bogstad Gulliksen.
- F) Oppheve forbud mot el- og gassgrill på balkonger – forslagsstiller Ragnhild Mo
- G) Trimming av trær på nordsiden av bakgården – forslagsstiller Ragnhild Moe
- H) Beskjæring av trær – forslagsstiller Øystein Apeland
- I) Barnevognbokser i Monrads gate – forslagsstiller Maylén Mago Pedersen

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 04.04.2022

Styret i AS Tøyenparken Boligselskap

Øyvind K Reitan Bø /s/ Anne Sofie Molandsveen /s/ Jessica-Marie Gidlund /s/

Katharina Jens/s/

Gøran Brekke Svaland /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Katharina Jens	Ringgata 2 C
Styremedlem	Gøran Brekke Svaland	Monrads Gate 1 B
Varamedlem	Dag Martin Berg	Ringgata 4 B
Varamedlem	Lauren Berntsen	Monrads Gate 3 C
Varamedlem	Simen Blokkhus	Monrads Gate 3 A

Valgkomiteen

Sofie Arneberg	Ringgata 2 E
Kristin Skiftun	Monrads Gate 1 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

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 med følgende adresse:

Monrads gate 1 A, B, C, D, E

Monrads gate 3 A, B, C, D

Ringgaten 2 A, B, C, D, C

Ringgaten 4 A, B, C, D, E

Gårds- og bruksnummer: 229/105 og 107/84 og 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er Solhøi Revisjon AS.

STYRETS ARBEID

Styret har i 2021/2022 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 13 styremøter og 1 styreseminar i 2021.

Styret avholdt et to dagers styreseminar 25.-26. september. Formålet med samlingen var å få satt av tid til bredde og fordypning som det sjelden blir tid til i ordinære styremøter. Hovedtema på samlingen var vedlikehold og vedlikeholdsplan.

Covid-19

Styrets arbeide har som i samfunnet øvrig vært preget av utfordringene med Covid-19 også i 2021. En god del av styremøtene har foregått digitalt. Situasjonen rundt pandemien har også medført diverse utfordringer med leveranser og gjennomføringer av befaringer i forbindelse med driften.

Utførte vedlikeholdsarbeider i 2021

Det ble ikke gjennomført større vedlikeholdsprosjekter i 2021 utenom utbedring av varme på badene (se også eget punkt om dette) Det ble i 2021 startet et prosjekt for utskiftning av belysningen i samtlige oppganger. Dette ble gjennomført mars 2022.

Vedlikeholdsnøkkelen

I 2019 bestilte styret en tilstandsrapport for å sikre at selskapet gjør riktige prioriteringer i sitt arbeid med vedlikehold fremover. Rapporten ble levert OBOS Prosjekt. Første befaring ble gjennomført i februar 2020, og det ble utført ytterligere befaringer i løpet av året. Styret har mottatt den endelige rapporten, og har utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan. Se egen sak om langsiktig vedlikehold.

Varme på bad

I forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2013 ble det installert varmepumper på loftene som ble koblet på avtrekksanlegget for å gjenvinne varme og bruke dette som vannbåren energikilde på badene. Hver oppgang er koblet til en krets som sirkulerer varmtvann gjennom gulvet og håndkleholderen over toalettet.

Etter en stund har det vist seg at dette anlegget ikke har fungert som forventet, og mange har opplevd at varmen har forsvunnet delvis eller har manglet i enten håndkleholder eller i gulvet. I samarbeid med entreprenør og rørlegger bestilte styret en gjennomgang av alle badene i mars 2021. Alle ventiler ble åpnet, og slagg fra systemet ble fjernet. Etter denne gjennomgangen har det fremdeles vært noe problemer med varme på badene, men ikke i det omfang som har vært tidligere. Styret er avhengig av den enkelte melder inn problemer med varme på sitt eget bad på eget skjema på Vibbo slik at vi kan få videreformidlet dette til rørlegger og entreprenør.

Energipriser

Energiprisene har økt betraktelig det siste året. Boligselskapets utgifter til fjernvarme og elektrisk energi økte i 2021 med over to millioner sammenlignet med året før.

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. Man skal ikke fryse, men skal heller ikke fyre for kråkene.

Nye vannmålere

Etter installasjonen av nye vannmålere har det vist seg at tidligere stipulert forbruk var høyere enn det reelle forbruket. Vann og avløpsavgiftene for regnskapsåret 2021 er derfor i underkant av 250 000,- mindre enn foregående år.

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

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 sjekklister 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.

Brannvern

Styret har inngått en avtale med Norsk Brannvern som innebærer årlig kontroll på brannvernutstyr i fellesarealer, samt årlig fysisk bytte av batteri og kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater i alle leiligheter. Første kontrollrunde ble gjennomført i mai 2021.

Som en del av avtalen, ble det i august delt ut nye brannslukningsapparater til samtlige leiligheter i selskapet. De gamle apparatene ble samlet inn for gjenbruk.

Hagetjenester/gartnertjenester

Styret har avtale med Hageform AS for gartnertjenester. I løpet sesongen 2021/ 22 har det blitt utført betydelig beskjæring og opprydding, blant annet i feltet ut mot Hagegata og langs bygningene. Det ble blitt anlagt vanningsledning og påfyll av planter der det var nødvendig. I 2021 fant selskapet tilbake til originaltegningene av hageanlegget fra 1993 og disse vil være veiledende for nye tiltak i hagen. Det har blant annet blitt plantet fire blå Klematis rundt pergolaen på Festplassen, slik de originale tegningene viser.

Rehabilitering av fontenen

Styret har inngått avtale med Bjørbekk & Lindheim, som i sin tid tegnet hageanlegget, med formål om å sette fontenen i stand igjen for sesongen 2022. Arbeidet vil innebære tetting av en lekkasje i øvre basseng og utbedring av diverse steinarbeid i og rundt fontenen, samt strekning av nye kabler for belysning. Prosjektbeskrivelse er signert og vi avventer nå tilbud fra aktuelle entreprenører.

Hagemøbler

Selskapets har fire sett med benker og bord, hvorav kun tre har vært i bruk de siste årene. Alle fire settene har nå gjennomgått en full oppussing med slip og lakkering og er klare for aktivt bruk i 2022. Tre sett vil bli utplassert på Festplassen og ett sett på brosteinsbelagt plass i hagen utenfor Ringt 4. I tillegg har selskapet gått til innkjøp av seks bærbare fluktstoler som vil bli stilt til fri disposisjon for beboere. Tanken er at disse må hentes og settes tilbake i den ulåste sykkelboden ved garasjen.

Utredning om utegrill:

Styret har startet arbeidet med å utrede mulighetene for felles 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. Styret vil se samlet på erfaringene, de praktiske mulighetene/utfordringene knyttet til etablering av en felles grill i hagen, samt innspill fra arkitekt, og treffe en beslutning i løpet av våren.

Annet:

Selskapet gikk i 2022 til innkjøp av samefolkets flagg og pride-flagg, samt nytt norsk flagg med riktige proporsjoner til flaggstangen vår.

Utleie av næringslokaler

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

Styret inngikk en avtale med Pillefyken AS om utleie av restaurantlokalet i 2019.

Pandemien førte til at restauranten ikke kunne åpne før på våren 2021. På grunn av restriksjonene rundt covid-19, har Pillefyken hatt redusert husleie frem til restriksjonene ble opphevet.

Stiftelsen Verk Produksjoner har valgt å forlenge sin kontrakt for leie av kontorlokalene frem til utgangen av 2022.

Beboerfest

Styret kunne endelig arrangere den årlige sommerfesten igjen i august 2021. Vi telte et sted mellom 80-90 deltagere, som sannsynligvis er ny rekord i oppmøte. Det ble bestilt catering fra Anatolia Restaurant fra Tøyen Torg, og beregnet mat og drikke til 60 personer basert på tidligere års erfaring. Det ble arrangert quiz og vi leide en DJ som spilte forskjellig musikk og bidro til å skape god stemning.

Forsikring – skadesaker 2021

Det har kun vært 3 skadetilfeller som er meldt inn via selskapets forsikringselskap i 2020. To av disse er vannskader, og den siste gjaldt veggedyr. Se eget punkt om dette.

Skadedyr

Styret fikk i august 2021 inn en melding om veggedyr i en av leilighetene. Dette viste seg å være et tilfelle som hadde oppstått for flere år siden, men ikke meldt inn til styret.

Tøyenparken Boligselskap har en egen skadedyrforsikring hos Norsk Hussopp Forsikring, og dette ble meldt inn på vanlig måte. Selskapet fikk først avslag på grunn av brudd på meldeplikt, men dette vedtaket ble påklaget, og senere omgjort da styret selv ikke hadde skyld i den manglende innmeldingen. Skadedyrfirmaet PELIAS ble rekvirert, og samtlige leiligheter i oppgangen og tilstøtende oppgang ble kontrollert. Det ble funnet veggedyr i alle leiligheter over og under den rammede leiligheten. I regi av forsikringselskapet og PELIAS ble samtlige leiligheter som var rammet behandlet, og disse er nå friskmeldt.

Styret gjør oppmerksom på at manglende innmelding av skadedyr kan gjøre aksjeeier ansvarlig for kostnader knyttet til dette.

Vibbo

Styret har besluttet å gå over til elektronisk kommunikasjon for all informasjon fra selskapet. 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.

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

Gjennomgang av husordensregler

Styret har gjennom en lang periode hatt en gjennomgang av husordensreglene, og planlegger å legge dette frem for resten av selskapet. Dette var planlagt på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2021, men pandemien gjorde at dette ble vanskelig. En total gjennomgang av husordensreglene og påfølgende debatt på en generalforsamling krever god forberedelse og en grundig prosess. Styret har måtte prioritere andre saker som har hastet mer, og vil foreslå å behandle dette på en ekstraordinær generalforsamling senere.

Ulovlig bruksoverlating

Styret har kommet over flere tilfeller av ulovlig bruksoverlating i 2021. 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 2022 gjennomføre ytterligere kontroller av dette.

Dyrehold

Boligselskapets generalforsamling vedtok senest i 2019 å opprettholde forbudet mot hundehold. Man kan fremdeles søke styret om dispensasjon for dette dersom gode grunner taler for hundeholdet. Styret har derfor vedtatt retningslinjer for dette som er publisert på Vibbo.

Det skal foretas en konkret vurdering om dyrehold kan tillates i hvert enkelt tilfelle. De gode grunnene må veies opp mot ulempene for de øvrige aksjeeierne. Denne vurderingen er det styret som tar. Det har likevel vist seg at flere har skaffet seg hund uten å søke styret om dette. Dette er brudd på både husordensreglene og generalforsamlingens vedtak. Styret gjør oppmerksom på at man kan bli pålagt å kvitte seg med eller omplassere en hund som ikke er søkt om.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 11.994.734,- i t råd med budsjettet..

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9.824.633,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at noen vedlikeholdsoppgaver har blitt forskjøvet.

Resultat

Årets resultat på kr 1.035.810,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 11.007.572,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.080.000,- .

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er tatt høyde for forventet økninger i budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Budsjettet er basert på 10% økning i felleskostnader fra 01.04.2022.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 994 432	11 813 432	11 994 000	11 994 000
Andre inntekter	3	302	345 571	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 994 734	12 159 003	11 994 000	11 994 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-25 250	-36 000	-36 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	16	-40 000	-229 042	-776 000	-776 000
Revisjonshonorar	6	-22 375	-39 703	-32 000	-42 000
Forretningsførerhonorar		-349 065	-340 555	-351 000	-362 000
Konsulenthonorar	7	-369 938	-807 393	-450 000	-450 000
Drift og vedlikehold	8	-1 148 892	-2 380 194	-2 080 000	-2 080 000
Forsikringer		-565 063	-498 425	-533 000	-610 000
Kommunale avgifter	9	-864 923	-1 104 548	-1 116 000	-1 155 000
Energi/fyring	10	-4 024 857	-1 879 248	-2 300 000	-4 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-853 810	-839 523	-865 000	-880 000
Andre driftskostnader	11	-1 300 460	-1 372 566	-1 356 000	-1 352 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 824 633	-9 766 447	-10 145 000	-12 093 000
DRIFTSRESULTAT		2 170 101	2 392 556	1 849 000	-99 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	79 047	97 807	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 213 337	-1 540 255	-1 223 000	-1 135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 134 290	-1 442 448	-1 173 000	-1 085 000
ÅRSRESULTAT		1 035 810	950 108	676 000	-1 184 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 035 810	950 108		

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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 569 996	2 609 996
Leiligheter/lokaler	15	1 075 750	1 075 750
Andre varige driftsmidler	16	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		3 645 748	3 685 748
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 798	24 637
Forskuddsbetalte kostnader		228 166	213 452
Driftskonto OBOS-banken		92 558	38 315
Sparekonto OBOS-banken		8 018 765	8 303 097
SUM OMLØPSMIDLER		8 347 287	8 579 501
SUM EIENDELER		11 993 035	12 265 249
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	148 200	148 200
Udekket tap	18	-51 816 570	-52 852 380
SUM EGENKAPITAL		-51 668 370	-52 704 180
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	60 382 401	61 764 002
Annen langsiktig gjeld	20	2 293 541	2 293 541
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 675 942	64 057 543
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		133 072	126 279
Leverandørgjeld		844 371	498 139
Påløpte renter		7 114	6 750
Annen kortsiktig gjeld	21	906	280 719
SUM KORTSIKTIG GJELD		985 463	911 887
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 993 035	12 265 249
Pantstillelse	22	84 944 760	86 596 607
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2022

Styret i AS Tøyenparken Boligselskap

Øyvind K Reitan Bø /s/

Jessica-Marie Gidlund /s/

Katharina Jens /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 628 432
Forretningslokale	366 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 994 432

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	52
Nøkler	250
SUM ANDRE INNETEKTER	302

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 2020/2021, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 784, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 500
OBOS Prosjekt AS	-197 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 213
Bjørbekk og Lindheim	-25 156
Multiconsult	-114 569
SUM KONSULENTHONORAR	-369 938

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-162 407
Drift/vedlikehold VVS	-162 749
Drift/vedlikehold elektro	-8 207
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-311 252
Drift/vedlikehold brannsikring	-424 860
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 418
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 148 892

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-515 774
Renovasjonsavgift	-349 149
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-864 923

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-603 463
Fjernvarme	-3 421 394
SUM ENERGI / FYRING	-4 024 857

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-28 359
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 627
Lyspærer og sikringer	-13 566
Vaktmestertjenester	-753 059
Vakthold	-179 889
Renhold ved firmaer	-211 831
Andre fremmede tjenester	-20 065
Kontor- og datarekvisita	-587
Kopieringsmateriell	-217
Trykksaker	-8 493
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-799
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-21 465
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 784
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-1 621
Reisekostnader	-2 573
Bank- og kortgebyr	-6 383
Velferdskostnader	-26 091
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 300 460

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 668
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 615
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 425
Andre renteinntekter	339
SUM FINANSINNEKTER	79 047

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 213 337
SUM FINANSKOSTNADER	-1 213 337

NOTE: 14**BYGNINGER**

kostpris	6124415	
Utbedring tak 1985	1000000	
Bygninger avskrevet tidligere år	-4514419	
Bygninger avskrevet i 2021	-40000	
Sum		2569996

Bygninger avskrives lineært med kr 40 000 pr år

SUM BYGNINGER	2 569 996
----------------------	------------------

Tomten er kjøpt.

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	
Uteanlegg		
Kostpris	1 567 398	
Avskrevet tidligere	-1 567 397	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 17

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: 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2013	-16 924 828	
Nye opptak lån - 2014,2015	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 160 826	
Nedbetalt i år	1 381 601	
		-60 382 401
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-60 382 401

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Google desember	-906
Fakturagebyr	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-906

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	60 382 401
TOTALT	60 382 401

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

Bygninger	2 569 996
TOTALT	2 569 996

SAK 4 INNKOMNE FORSLAG

A. Konseptvalg for TV- og bredbåndsløsning – forslag fra styret

Aksjeeiere i Tøyenparken Boligselskap har i dag en TV- og bredbåndspakke fra Telia (tidligere Get) inkludert i husleien. Boligselskapets avtale inkluderer et basisutvalg av tv-kanaler og et grunnabonnement på bredbånd på 10 Mbps. Den enkelte kan oppgradere denne pakken etter behov. I tillegg har den enkelte boenhet mulighet til å tegne avtale med HomeNet for leveranse av bredbånd via fibernet. Fiber via HomeNet er ikke inkludert i husleien.

Den nåværende avtale med Telia (daværende Get) ble inngått i 2014, og hadde en binding på fem år. Avtalen innebar en fast pris per boligenhet i de fem årene avtalen varte og den innvendige infrastrukturen i boligselskapet ble oppgradert som en del av dette. Ved avtalens utløp økte prisen med over 30%.

Forbruksmønsteret på konsum av bredbånd- og tv-tjenester har endret seg siden den gang. Dette viser også beboerundersøkelsen som boligselskapet gjennomførte i februar 2022.

Styret har innhentet tilbud fra boligselskapets eksisterende og andre mulige leverandører for å danne seg et kostnadsbilde, og hvordan ulike fremtidige løsninger kan se ut for boligselskapet.

Siden en endring i det totale tilbudet av TV- og bredbåndsløsninger angår alle beboere, ønsker styret å fremme dette for generalforsamlingen slik at vi får et godt grunnlag for videre forhandlinger med aktuelle leverandører. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen tar stilling hva som skal være inkludert i fellesutgiftene i boligselskapet. Styret vil etter generalforsamlingen forhandle med aktuelle leverandører for en best mulig avtale etter det prinsipielle vedtaket.

Styret ønsker at generalforsamlingen velger en av de tre løsningene beskrevet under.

Løsning 1 - Tilrettelagt infrastruktur

Boligselskapet inngår avtale med en leverandør, men uten at abonnementet er inkludert i fellesutgiftene. Det blir da opp til den enkelte boenhet å inngå avtale, men denne avtalen blir knyttet opp til den valgte leverandøren.

Løsning 2 - TV- og bredbåndsavtale

Boligselskapet inngår avtale med en leverandør som tilrettelegger infrastrukturen og hvor en grunnpakke med TV og bredbånd er inkludert i fellesutgiftene. Dette er den løsningen som ligner mest på det vi har i dag, men det er mulig at vi inngår en avtale med en ny leverandør.

Løsning 3 - Bredbåndsavtale med mulighet for TV

Boligselskapet inngår avtale med en leverandør som tilrettelegger infrastrukturen og hvor en grunnpakke for bredbånd er inkludert i fellesutgiftene. Den enkelte boenhet kan da velge selv å oppgradere TV-pakke og høyere bredbåndshastighet.

Konseptvalg for TV og Bredbåndsløsning

Hva slags type avtale skal vi inngå?

1. Tilrettelagt infrastruktur
 - a. Mulighet for å tegne egen avtale for bredbånd og TV
2. TV- og Bredbåndsavtale
 - a. Med mulighet for å oppgradere TV og Bredbånd
3. Bredbåndsavtale med mulighet for TV
 - a. Mulighet for å oppgradere bredbåndshastighet
 - b. Mulighet til å tegne egen avtale for TV-pakke

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle / reforhandle avtale innrettet etter generalforsamlingens konseptvalg for TV og Bredbåndsløsning.

B. Ombygging av leiligheter – forslag fra styret

Tøyenparken Boligselskap består i hovedsak av tre leilighetstyper. Ett-roms leilighetene (også omtalt som midtleiligheter) er på rundt 40 kvadrat og har separat kjøkken, men ikke eget soverom. Toromsleilighetene er på rundt 50 kvadratmeter og har separat soverom og kjøkken. Tre-roms leilighetene finnes kun i Ringgata 2E, og er på rundt 84 kvadratmeter.

Boligselskapet har hatt en praksis på å ikke tillate flytting av kjøkken i leilighetene. Dette har vært basert på tekniske utfordringer med flytting av rør og ventilasjon som vesentlig øker faren for skader, og også at ventilasjonsanlegg og røropplegg ikke er dimensjonert for slike ombygginger.

Selskapet generalforsamling behandlet 29. april 2008 en sak hvor aksjeeier ønsket at slike ombygginger skal være tillatt. Forslagsgiverens forslag falt med overveldende flertall, og selskapet har praktisert forbudet etter generalforsamlingens vedtak.

Før generalforsamlingen i 2021 kom det inn et forslag fra aksjeeier Atle Jensen om å tillate dette igjen, og styret ba da om å få utsatt dette til en ekstraordinær generalforsamling på høsten 2021 slik at man kunne få tid til å utrede de eventuelle tekniske utfordringene ved dette. Da pandemien igjen gjorde en ekstraordinær generalforsamling vanskelig å gjennomføre, valgte styret å utsette dette til den ordinære generalforsamlingen, og fremmer derfor denne saken som en egen sak.

Det har i tillegg kommet inn et forslag fra aksjeeier Elise Mebust til årets generalforsamling. Etter forespørsel fra styret ønsker hun følgende forslag innlemmet i saken:

Jeg ønsker å komme med et forslag til generalforsamlingen som er 25. april 2022. Jeg ønsker at det skal være lov å flytte kjøkkenet ut til stuen slik at 1. roms leilighetene kan få et eget soverom.

Flytting av kjøkken har ikke tidligere vært godkjent av selskapet. Det har vært tilfeller der dette likevel har blitt gjort, og styret har i enkelte tilfeller krevet tilbakeføring der det har vært grunnlag for dette.

Styret gjør oppmerksom på at ulovlige ombygginger i verste fall kan gjøre det vanskelig å selge en leilighet dersom man ikke kan dokumentere at en ombygging er godkjent av styret. Retter man seg ikke etter styrets eller generalforsamlingens vedtak regnes dette også som et mislighold som kan få konsekvenser for eierskap i boligselskapet.

Styret har innhentet råd fra selskapets bygningstekniske rådgiver i Multiconsult som ligger vedlagt. Notatet omhandler råd om de tekniske konsekvensene for ombygginger og hvilke bygningstekniske forhold som bør vektlegges ved slike søknader.

Styret ønsker å opprettholde forbudet mot flytting av kjøkken, og baserer dette på følgende forhold:

- Det ønskes en mest mulig helhetlig boligmasse.
- Etter plan og bygningsloven med tilhørende forskrift er det et krav om avtrekk på kjøkken. Flytting av kjøkken i to-roms leiligheter innebærer at man må koble seg på eksisterende ventilasjon på badene som ikke er dimensjonert for en slik tilkobling. En slik ombygging vil kunne medføre økt fare for ubalanse i ventilasjonsanlegget som igjen kan medføre at matos lekker inn i andre leiligheter. I ettromsleilighetene må også ventilasjonskanalen forlenges, og derfor må det også sørges for at balansen i anlegget opprettholdes.
- Ifølge Multiconsults anbefaling bør det ikke være *“tillatt å åpne vegg mot bad for tilknytning av avløp, da en bryter våtromsvegger. Kassen bak toalettet er en del av badet med våtromsmembran i kassen”* Disse rørene er heller ikke dimensjonert for dette.
- Oppleggene for vann i etasjene er også dimensjonert for den nåværende bruken. En tilkobling til oppleggene for bad kan gå ut over vanntrykket i andre leiligheter.
- Forskjeller på tekniske løsninger øker faren for feil, og ombygginger kan føre til utilsiktede konsekvenser i andre leiligheter som fører til merarbeid for styret og også økte kostnader.

Styrets forslag til vedtak:

Forbudet mot flytting av kjøkken opprettholdes for alle typer leiligheter. Styret utarbeider i samarbeid med Multiconsult en bygningsveileder for boligselskapet som beskriver aksjeeiers vedlikeholdsansvar, tekniske løsninger og begrensninger, samt ansvarsforhold og plikter rundt oppussing av leiligheter.

C. Langsiktig vedlikeholdsplan – forslag fra styret

Styret har fått utarbeidet en tilstandsrapport gjennomført av OBOS prosjekt (også kalt vedlikeholdsnøkkelen). Selve rapporten er for omfattende til å kunne gjennomgås på en generalforsamling, men kan sendes aksjeeiere som ønsker dette ved forespørsel.

Hovedkonklusjonen i rapporten er at bygninger og anlegg i boligselskapet er i god stand, men det er behov for noen oppgraderinger. Rapporten kommer med en rekke forslag til vedlikeholdstiltak for de neste fem årene.

Hovedtiltakene som anbefales er:

BYGG - Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Kontrollere og komplettere branntetting av gjennomføringer i kjeller (allerede gjennomført)
- Grunnundersøkelser og uttalelse av statiker vedr setninger i kjeller (pågående)
- Etablere takforvaltning av folietekking på flate tak
- Sikring av eldre fyringspipe (gjennomført)
- Utskifting av vinduer og balkongdører

VVS - Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Utskifting av radiatorer
- Rengjøring ventilasjon
- Utbedring av isolasjon
- Utskifting av utekraner
- Gjennomføre periodisk funksjonstesting og serviceavtaler.

ELEKTRO - Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Gjennomføre periodisk kontroll iht. NEK:405
- Oppgradering av hovedfordelinger.
- Oppgradering av sikringssskap for boenheter.
- Oppgradering av belysningsutstyr i fellesarealer. (fullført)
- Etablering av nødlysanlegg.
- Etablering av brannvarslingsanlegg.

ENERGI- OG MILJØTILTAK - Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Radonmåling for å kartlegge radonforekomst i byggene. (under gjennomføring)

Status på de tiltakene som er enten pågående eller fullført står i parentes. Det gjøres også oppmerksom på at dette er anbefalinger, og styret gjør en vurdering på hvert enkelt tiltak om det er hensiktsmessig å gjennomføre etter gjeldende lover og regler.

Boligselskapets ordinære vedlikeholdsbudsjett har rom for de fleste av vedlikeholdstiltakene, og det er derfor ikke behov for å søke finansiering for annet enn de to største tiltakene som gjelder utskifting av vinduer/dører og radiatoranlegg.

De større hovedtiltakene som anbefales i rapporten er

- 1. Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører. Anslått kostnad 12 000 000,-**
Vinduene/balkongdørene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Dette er kostnadskreven og ikke forsvarlig økonomisk. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer/balkongdører. Da vil boligselskapet få en helhetlig utførelse på vinduene. Det er lagt til grunn ca 125 balkongdører og ca 690 vinduer av varierende størrelse. Ved utskifting ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte balkongdører/vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimater baserer seg på anbefalte vindu/balkongdør.
- 2. Utskifting av radiatorer. Anslått kostnad 1 800 000,-**
Befarte radiatorer fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Det er registrert symptomer på drypplekkasjer eller funksjonssvikt. Normal intervall for utskifting radiatorer er 50-70 år. Originale radiatorer er nå ca. 83 år. Det anbefales utskifting av alle radiatorene, i boliger og på fellesområder. I forkant gjennomføres kapasitetsberegning slik at nye radiatorene dekker oppvarmingsbehovet.

Prisene er ikke endelige og er kun veldig grove anslag. Det kan forventes at økt prisstigning vil gjøre disse prosjektene dyrere. De anslåtte kostnadene for utskifting av radiatorer er kun for bytte av selve radiatorene og omfatter ikke røropplegget som også bør byttes.

Et tidligere anslag fra Multiconsult angående utskifting av radiatorer og røropplegg har vært på ca. 10 000 000,-

Multiconsult har også tidligere anbefalt boligselskapet å gjennomføre utskifning av samtlige vinduer og balkongdører før en utskiftning av radiatorer, da bedre isolering har innvirkning på det totale energibehovet og kan gjøre utskiftning av radiatorer billigere.

Styrets forslag til vedtak.

Generalforsamlingen ber styret vurdere de enkelte tiltakene innenfor det ordinære vedlikeholdsbudsjettet og gjeldende lover og regler. Styret bes innhente tilbud på utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører, samt foreslå finansiering av dette. Styret fremlegger saken for en ekstraordinær generalforsamling. Utskiftning av radiatorer og røropplegg for disse utredes etter av utskiftning av vinduer og balkongdører er gjennomført.

D. Vedtektsendring angående tidspunkt for generalforsamling – forslag fra styret

I boligselskapets vedtekter står følgende:

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Lovverket sier at ordinær generalforsamling skal holdes innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår.

Det har noen år vært utfordrende å rekke alt som skal forberedes til generalforsamlingen innen fristen som er satt i vedtektene, og styret foreslår derfor at denne begrensningen foreslås endret slik at det er mer i henhold til gjeldende lovverk.

Forslag til vedtak:

Punkt 8-2 (1) i vedtektene endres til:

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår.

E. Alternativ plassering av strøkasse

Forslagsstiller: Per Bogstad Gulliksen

Saksinformasjon:

Strøkasse med grus for Monrads gate 1-3 er plassert ved oppgangen til Monrads gate 3c, helt i den ene enden av nedre innvendig gårdsrom. Dersom strøkassen plasseres i midten av nedre innvendig gårdsrom vil brukerne i Monrads gate 1 ha lettere tilgang på strøkassen enn ved dagens plassering når beboerne ønsker å gruse holke. Strøkassen foreslås derfor flyttet til ledig plass ved fontenedam vis a vis oppgang Monrads gate 1 E. Denne plasseringen er i midten av nedre innvendig gårdsrom.

Forslag til vedtak:

Strøkassen med grus flyttes fra sin nåværende plass ved oppgangen til Monrads gate 3c til ledig plass ved fontenedam vis a vis oppgang Monrads gate 1 E.

Styrets innstilling:

Strøkassen er utplassert av vaktmester. Styret har ikke lagt seg opp i plassering av denne, da det bør være vaktmester som bør bestemme plassering ut i fra det som er mest praktisk for strøing av innvendig gårdsrom. Styret støtter derfor ikke forslaget, da et generalforsamlingsvedtak vil være bindende og ikke kunne overstyres av styret dersom andre praktiske hensyn må tas i forbindelse med strøing.

F. Oppheve forbud mot el- og gassgrill på balkonger

Forslagsstiller: Ragnhild Mo

Saksinformasjon:

Forslaget går ut på å oppheve totalforbudet for el- og gassgrill på balkongene, og heller endre det til at det kun er forbudt mellom et visst tidspunkt på natten og at det settes opp noen retningslinjer for bruk av grill for å ivareta brannsikkerheten. Dette for å kunne utnytte potensialet til balkongene ytterligere om sommeren.

For eksempel kan man ha forbud mot grilling på balkongene mellom kl 22:00 frem til kl 08:00. Det kan også stilles krav til at man kjenner til og følger retningslinjene for å ivareta brannsikkerhet (som kan ligge på Vibbo) dersom man skal eie eller bruke en grill. Disse retningslinjene kan for eksempel være som følger:

Retningslinjer for gassgrill

- Ikke oppbevar reservegasstank nær grillen. Du må heller ikke lagre gasstanker i kjelleren, dette på grunn av brannfare.
- Ikke bruk rustne eller bulkete gasstanker, da disse kan være utrygge.
- Tenn på grillen med én gang du har åpnet gassen. Da unngår du at flammen sprer seg der gassen har nådd utover blussene.
- Se til at gasslangen ikke er morken eller har skader. Se også over gasskoblingen, slik at den er tett.
- Om du skulle kjenne lukten av gass, må du straks fjerne andre ting som kan antenne gassen. Dette kan være stearinlys, sigaretter eller terrassevarmere. Flytt også gassflasken om det er mulig. Gå deretter vekk fra grillen, kontakt brannvesenet og varsle naboene.

Retningslinjer for elektrisk grill

- Ha tilstrekkelig med vann i nærheten for å kunne slokke flammene om uhellet skulle være ute.
- Ikke la barna, hunden, katten eller andre firbente være alene med grillen når den er antent eller varm.
- Pass på at grillen står stødig, og at du har god klaring rundt grillen til annet brennbart materiale.

Forslag til vedtak:

Forbudet mot bruk av el- og gassgrill på balkonger oppheves.

Styrets Innstilling:

Styret støtter ikke forslaget. Grilling skaper os og lukt som siver inn i mange leiligheter. I tillegg vil sprut av fett e.l. på veggene øke brannfare og behov for vedlikehold på fasadene. Det er tillatt å grille på brostensbelagt område i hagen.

G. Trimming av trær på nordsiden av bakgården

Forslagsstiller: Ragnhild Mo

Saksinformasjon:

Forslag om trimming av de høyeste trærne i bakgården.

Forslag går ut på at de høyeste trærne i bakgården bør trimmes med minst 3 meter. Bjørk lar seg enkelt trimme og forme, og dersom dette ikke gjøres kan man risikere at det vokser igjen, og både utsikt og dagslys hos flere av leilighetene vil reduseres ytterligere.

Forslag til vedtak:

De høyeste trærne i bakgården bør trimmes med minst 3 meter

Styrets Innstilling:

Normal trepleie, som fjerning av døde grener og jevnlig tilstandssjekk av de store bjørketrærne i hagen, faller inn under den avtalen selskapet har for gartnertjenester. Utover dette, fraråder gartneren vår på faglig grunnlag å beskjære de store trærne i hagen for å få mer lys og luft. Begrunnelsen er at store, etablerte trær ikke tåler beskjæring særlig godt, og lett kan få skader de ikke klarer å lege. Bjørketrærne i hagen vår anslåes å være like gamle eller eldre enn byggene våre (1940) og styret ønsker derfor at disse skal vernes om og bevares. Beskjæring av disse trærne vil også medføre en merkostnad på ca 10.000 kroner pr tre, i tillegg kommer leie av lift.

H. Forslag om beskjæring av trær

Forslagsstiller: Øystein Apeland

Saksinformasjon:

Ønsker å fremme en sak for å vurdere om trærne i fellesområdet mellom Ringgata og Monrads gate burde friseres/trimmes/kuttes i toppen. Dette både for å sørge for at de blir ivaretatt og holder seg friske og slik at det blir mindre skygge på leilighetene i Ringgata.

Da jeg ikke vet om det er noen spesielle restriksjoner rundt hva som kan gjøres med trærne så tar jeg gjerne i mot informasjon om dette, og ønsker også å legge til at om det er usikkerhet/uenighet om saken så vil det nok uansett være smart å konsultere en botaniker/gartner for å høre hvordan vi kan sørge for at trærne har det best mulig og hva som er mulig å gjøre med dem.

Forslag til vedtak:

Styret vurderer om trærne i fellesområdet mellom Ringgata og Monrads gate burde friseres/trimmes/kuttes i toppen. Dette både for å sørge for at de blir ivaretatt og holder seg friske og slik at det blir mindre skygge på leilighetene i Ringgata.

Styrets Innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.

Begrunnelse: Normal trepleie, som fjerning av døde grener og jevnlig tilstandssjekk av de store bjørketrærne i hagen, faller inn under den avtalen selskapet har for gartnertjenester. Utover dette, fraråder gartneren vår på faglig grunnlag å beskjære de store trærne i hagen for å få mer lys og luft. Begrunnelsen er at store, etablerte trær ikke tåler beskjæring særlig godt, og lett kan få skader de ikke klarer å lege. Bjørketrærne i hagen vår anslåes å være like gamle eller eldre enn byggene våre (1940) og styret ønsker derfor at disse skal vernes om og bevares. Beskjæring av disse trærne vil også medføre en merkostnad på ca 10.000 kroner pr tre, i tillegg kommer leie av lift.

I. Barnevognbokser i Monrads gate

Forslagsstiller: Maylén Mago Pedersen

Saksinformasjon:

Aksjelaget er i dag svært lite tilrettelagt for småbarn. I Monrads gate er alternativene for oppbevaring av barnevogn i sykkelboden, kjellerbod eller i leilighetene. Alle alternativene innebærer trapper eller bæring av vogndel. Det å sette opp barnevognsbokser vil legge til rette for at det også er mulig for småbarnsfamilier å bo lengre i aksjelaget.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker og anskaffer barnevognbokser som settes opp utenfor hvert inngangsparti i Monrads gate innen utgangen av sommeren 2022.

Styrets innstilling:

Styret har forståelse for situasjonen angående barnevogner. Inngangspartiene i Monrads gate har begrenset plass, og det er på nåværende tidspunkt ikke mulig å plassere slike bokser uten omfattende ombygginger. Å plassere en boks utenfor hver inngang er også uforholdsmessig i forhold til behovet. Selve gårdsrommet skal også være tilrettelagt slik at det er fremkommelig for brann- og redningsetaten og eventuelle andre utrykninger. Styret støtter derfor ikke forslaget, men kan se på om det er muligheter for annen innretning på egnet plass.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Styreleder****Styreleder er ikke på valg:**

Øyvind Bø (2021-2023)

B. Styremedlemmer**Som styremedlem for 2 år foreslås:**

1. Helene Ibsen, Ringgata 4A (2022-2024)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Sofie Molandsveen, Monradsgate 1C (2021-2023)

Gøran Brekke Svaland, Monradsgate 1B (2021-2023)

Jessica-Marie Gidlund, Ringgata 2C (2021-2023)

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Øystein Apeland, Ringgata 4E (2022-2023)

2. Simen Jansen Blokhus, Monradsgate 3A (gjenvalg) (2022-2023)

3. Dag Martin Berg, Ringgata 4B (gjenvalg) (2022-2023)

C. Valgkomité**Som valgkomité for 1 år foreslås:**

1. Kristin Skiftun, Monradsgate 1C (2022-2023)

2. Sofie Arneberg, Ringgata 2E (2022-2023)

I valgkomiteen for AS Tøyenparken boligselskap
Sofie Arneberg og Kristin Skiftun, 31. mars 2022

ANNEN INFORMASJON OM AKSJESELSKAPET

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

AS Tøyenparken Boligselskap har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS som kan kontaktes på telefon 22 38 92 92. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Boligselskapet har avtale med Bomiljøvakt Avarn Security som går daglige runder både innvendig og utvendig i fellesarealene. Avtalen omfatter også tilkalling ved behov og beboere kan selv ta kontakt ved sikkerhetsmessige uregelmessigheter, uvedkommende, bråk og lignende. Vakttelefon 915 02580 (døgnbemannet). Tast 1 for utløst alarm for å komme videre til vaksentral. Beboere må selv vurdere når det er hensiktsmessig å heller tilkalle politiet eller andre aktuelle etater.

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Centrum Vinduspuss & Rengjøringsbyrå AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret eller forretningsfører.

Informasjon om hvordan man bestiller skilt til ringeklokke og postkasse finnes på selskapets hjemmesider.

Søppelhus

Avfall skal bæres ut til utvendige søppelhus og beboerne benytter følgende:

Monrads gate 1A til og med E: Søppelhus utenfor Monrads gate 1A

Monrads gate 3A til og med D: Søppelhus ved garasje ved Monrads gate 3D

Ringgata 2A til og med E: Søppelhus utenfor Ringgata 2A (i hagen)

Ringgata 4A til og med E: Søppelhus utenfor Ringgata 2A og søppelhus utenfor Monrads gate 3D.

Det er ikke tillatt å kaste søppel i de gamle sjaktene i oppgangene.

Alle skal benytte utvendige søppelhus til å kaste avfall.

Det vurderes fortløpende om kapasitet i søppelhus må justeres.

Renovasjon er en stor driftsutgift og det er ikke ønskelig å øke kapasiteten utover faktisk behov. Boligselskapet har rammeavtale for vask av søppeldunker og søppelhus/miljøhus med firmaet NIWI. Det gjennomføres vask sommer og høst for å forebygge lukt- og skadedyrproblemer på eiendommen.

Vaskerier

Boligselskapet har fem fellesvaskerier som brukes på følgende måte:

Monrads gate 1A – E (57 leiligheter): Kjeller i Monrads gate 1B
Monrads gate 3A – D (48 leiligheter): Kjeller i Monrads gate 3C
Ringgata 2A, B og C (40 leiligheter): Kjeller i Ringgata 2C
Ringgata 2D og E (27 leiligheter): Kjeller i Ringgata 2C
Ringgata 4A, B og C (45 leiligheter): Kjeller i Ringgata 4A
Ringgata 4D og E (30 leiligheter): Kjeller i Ringgata 4E

Fibernet

Anlegget er fra 2010. Alle beboere som ønsker det, kan få tilgang til fibernet i sin bolig. Dette er ikke en kollektiv avtale - det er opp til hver enkelt beboer som ønsker det å tegne abonnement. Styret vurderer fortløpende markedet for fiber-, internett- og tv-tjenester og vil gjøre en vurdering på om eksisterende avtaler er tilstrekkelig for selskapets og beboernes behov.

Bygningsteknisk rådgiver

Multiconsult er selskapets faste bygningstekniske rådgivere. Selskapet bestiller ved behov tjenester både på bygning/konstruksjon, rør og VVS inkludert fyrhus, el-installasjoner o.l. Selskapet kjøper tjenester i forbindelse med konkrete vedlikeholds- og byggeprosjekter samt for å vurdere vedlikeholdsplanlegging på kort og lang sikt.

Rørlegger

Selskapet har fast avtale med firmaet NM-Rør. Avtalen innebærer faste timepriser og at deler faktureres iht. grossistenes delepriser samt døgnvakt. Beboere har anledning til å bestille tjenester fra selskapets faste rørleggerfirma – men kun til tjenester til egen leilighet. Vi anbefaler bruk av selskapets faste rørleggerfirma for problemer relatert til radiatorer/varmeanlegg.

Container

Selskapet leier inn container fordelt over en periode på tre dager to ganger pr år. Målsettingen er å redusere mengden avfall som dumpes i fellesarealer og må håndteres for fellesskapets regning.

Gartnertjenester

Boligselskapet har avtale med Vaktmesterkompaniet om plenklipping, beskjæring og utskiftning av flerårige vekster samt gartnerfaglig vedlikehold. Avtalen løper med 3 måneders gjensidig oppsigelse. Avtalen fungerer i hovedsak tilfredsstillende.

Skadedyr

Boligselskapet har avtale med Anticimex om bekjempelse av rotter og skadedyr.

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, vil aksjonær belastes 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..

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

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».

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)