



Årsmøte 2022

5257 Sameiet Tøyenbygg 1

Til seksjonseierne i Sameiet Tøyenbygg 1

Velkommen til årsmøte, 8. juni 2022 kl. 18.00 i møterommet oppgang A

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom skrivet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tøyenbygg 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Tøyenbygg 1
Avholdes 8. juni 2022 kl. 18.00 i møterommet oppgang A

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 seksjonseier 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) Refusjonsordning utskifting av stigerør på kjøkken og bad
- B) Installasjon av individuelle målere for forbruk av fjernvarme
- C) Oppfølging av årsmøtevedtak fra 10.06.2021 Rehabilitering/ utnyttelse av uteareal
- D) Motorsykkelparkering i indre gård. Forslag fra Sindre Lundbye seksjon 7

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 28.04.2022
Styret i Sameiet Tøyenbygg 1

Bente Reinton Sindre Lundbye Vemund Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Reinton	Monrads Gate 17 C
Styremedlem	Sindre Lundbye	Monrads Gate 17 C
Styremedlem	Vemund Olsen	Monrads Gate 17 C
Varamedlem	Eline Lossius Østerud	Monrads Gate 17 B
Varamedlem	Andrea Tharaldsen	Monrads Gate 17 D

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

Generelle opplysninger om Sameiet Tøyenbygg 1

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sameiet Tøyenbygg 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986469168, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Monrads Gate 17

Gårds- og bruksnummer: 229/88

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Tøyenbygg 1 har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid styreåret 2021/22.

Denne styreperioden har vært en rolig periode. Dels grunnet korona-restriksjoner og dels fordi vi nå høster fruktene av arbeide gjort i tidligere perioder.

Ting fungerer, og om det oppstår problemer så har vi faste kontaktpersoner som hjelper oss med å få ting på rett kjøp.

Arkel El-Entreprenør tar seg av alt elektrisk. Dette inkluderer det elektroniske låssystemet og calling-anlegget. Her må vi imidlertid minne om at det er særdeles viktig at tapte nøkler meldes slik at de kan deaktiveres. Vi har erfaring med at tapte nøkler blir meldt inn før det blir behov for å bestille nye. Slik skal det ikke være. Tapt nøkkel skal deaktiveres selv om det finnes flere å ta av. Se Vibbo/tema/låser og nøkler.

Rørhjelp AS hjelper sameiet med alt av rørleggerarbeid inkludert problemer med radiatorer. I tillegg til at han også har fått kontroll på fyringsanlegget som nå virker som det skal.

Lars E. Strand, malermester og entreprenørforretning AS tar seg av graffiti fjerning. Vi hadde opprinnelig en avtale med Alliero om dette, men valgte å bytte samarbeidspartner da vår kontaktperson byttet arbeidsgiver. Alliero uten vår mann fungerte slett ikke.

Hagen Maskinservice tar seg av maskinene i fellesvaskeriet. Han husker vi ikke sist vi så her. Tusen takk til alle som bruker vaskekjelleren. Det at dere behandler maskinene pent er grunnen til at vi ikke ser Hagen her. Vaskeklubben fungerer nå helt optimalt etter et par oppstramminger. Vi minner for sikkerhetsskyld om at all kommunikasjon i forbindelse med Vaskeklubben foregår på Vibbo. Mailadressen til Vaskeklubben er ikke lenger operativ.

Rene Trapper AS vasker fellesarealene våre, noe de har gjort siden 2016.

Firesafe kontrollerer brannvarslingsanlegget en gang i året.

Nordisk Brannsikring kontrollerer brannslukkere. I fellesområder skjer det hvert år, og i seksjonene hvert 5. år. Neste kontroll av disse er i 2024. Sameiet har i huset ikke tatt jobben med å montere røykvarslere i alle seksjoner. Dette påhviler seksjonseier, og vi ber om at hver og en er sitt ansvar bevisst.

Ole vaktmester tar seg av snømåking, gressklipping i tillegg til en mengde mindre synlige arbeidsoppgaver. Hans oppgaver er beskrevet i en stillingsinstruks i tillegg til at han håndterer saker han blir bedt om av styret. Se for øvrig Vibbo/tema/vaktmester for nærmere beskrivelse og kontaktinformasjon.

Smart Vaktmesterservice AS tar seg av brøyting med traktor de få dagene i året det er behov for det. De har det totale vaktmesteransvaret hos 2 av våre naboer, Tøyen II Borettslag og Sameiet Professorløkka. Vi har 'tigget oss til' hjelp fra dem da vi ikke lenger har hverken traktor eller vaktmester på dagtid. Vi er derfor små i deres portefølje og vi ber derfor om forståelse for at vi ikke står øverst på deres prioriteringsliste. Av våre områder er det området utenfor Altiglass i Helgesensgate som har høyest prioritet. De driver næring, vi andre skal bare ut.

Takrenneservice AS v/Morten Mathisen er den eneste nye samarbeidspartneren som har kommet på plass i denne styreperioden. Han skal føre tilsyn med tak og takrenner en gang pr. år. Han var hos oss for første gang i 2021 og fant ingen graverende feil. Noe vi kan prise oss lykkelig for i.o.m. at på taket hadde ingen vært siden taket ble rehabilitert i 2011.

Det vi derimot har brukt altfor mye tid på i styreperioden er vannskader i seksjoner. Vi har hatt ikke mindre enn 3 utette bad og 2 seksjoner med lekkende radiatorer.

Felles for de to radiatorsakene var at begge ble oppdaget av styret ved tilfeldigheter og at begge seksjonene er/var bebodd av leietakere som sier/sa de ikke tør si ifra til eier. Om vi har forstått det riktig så er redsel for å bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden grunnen. Dette er ikke bra for hverken eier eller sameiet. Slike skader vil i de aller flest tilfeller være seksjonseiers ansvar og vi ber om at seksjonseiere signaliserer dette til sine leietakere slik at vi slipper flere saker av den typen. Dette ble også påpekt i årsberetningen for forrige styreperiode.

Når det gjelder badene har vi ett hvor det har tatt mer enn et år og mange arbeidstimer å komme frem til en forståelse for at rehabilitering er den eneste fornuftige løsningen. Vi har nå en oppstartsdato for denne jobben, noe vi vet eier av badet under er glad for.

På det andre er det gjort en enklere utbedringer for andre gang. Vi håper det skal være tilstrekkelig.

Det tredje ble utbedret kjøpt og greit slik det bør være.

Salg og utleie.

Vi har som vanlig ikke mange salg av seksjoner hos oss. I denne styreperioden er 3 seksjoner solgt. Det ene salget var en overdragelse innen familie som ikke medførte noen endringer for oss siden leietaker fremdeles er den samme.

Fordelingen av hvem som bebor seksjonene er pr. nå slik:

Seksjoner bebodd av eier	: 21
Seksjoner bebodd av eiers familie	: 6
Seksjoner som er utleid	: 20
Seksjoner brukt som fritidsbolig for eier:	1
Totalt	: 48

Med en så stor prosentandel seksjoner utleid har det tidligere vært veldig mye arbeide med å holde registre oppdatert. Dette går nå smidigere enn noen gang, takket være Vibbo. Mange eiere har nå blitt vant med å sørge for registrering av sine leietakere/medboere selv, slik det nå skal gjøres. Noen strever fremdeles litt med dette. Styret hjelper gjerne om noen trenger hjelp, vårt problem er imidlertid at vi har styrevarianten av Vibbo. Bildene og funksjonene er litt annerledes enn varianten øvrige beboere har.

Noen ytterst få eiere virker ikke å ville bidra med noe som helst. Hva vi skal gjøre med dem vet vi ikke helt....ta oss betalt for jobben??

Fremgangsmåte:

1. Eier går inn på Vibbo. Last gjerne ned appen for enklere tilgang.
2. Legg til beboer. Vil tro at også dere finner dette i profilen deres.
3. Velg leietaker eller medboer. Bor du selv i seksjonen men har leietakere må disse legges til som medboere.
4. Velg bolig. Her er du avhengig av å kjenne seksjonsnummeret ditt.
5. Leietaker/medboer vil så motta en SMS som inneholder en link for å fullføre profilen.
6. Sørg for at vedkommende gjør dette. Det vil si legger inn mailadresse og åpner opp for elektronisk kommunikasjon.
7. I tillegg må eier sende en melding til styret på Vibbo hvor du gjør oppmerksom på at ny person er under registrering. Denne meldingen skal også evt. inneholde navnet på person som flytter ut. Dette for at vi skal få rettet opp postkasse- og calling merking.
8. Styret sørger for å slette utflyttet beboer når vi er på at vedkommende ikke trenger å komme i kontakt med oss.

Den usikkerheten som råder for sameiets fremtidige økonomi på grunn av de ekstremt høye energikostnadene som har vært i hele styreperioden gjør at det ikke har vært noe fornuft i å legge mye ressurser i planlegging av tiltak som ikke er strengt nødvendige. Styret har ment at det meste må vente til vi ser på resultatet av myndighetenes håndtering av dette problemet.

Men et tiltak er gjennomført i styreperioden og det er stigerørutskifting i B, høyre, kjøkken. Styrets begrunnelse for dette er beskrevet i Sak A i innkomne forslag til årsmøtet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 772 476.

Dette er 67 476 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra september 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 077 732.

Dette er 267 182 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader for energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 400 753 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til (kr 329 558).

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 425 711.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet 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 budsjettert med et normalt driftsår.

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 nå mer usikkert enn noen gang. Det er for 2022 budsjettert med kr 200 000 mer enn for 2021. Hvorvidt dette vil være tilstrekkelig er høyst usikkert.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 25 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tøyenbygg 1.

Lån

Sameiet Tøyenbygg 1 har lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tøyenbygg 1 Boligsameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tøyenbygg 1 Boligsameiet.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

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

- er konsistent med årsregnskapet og

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-20 07:06:37 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 747 376	2 627 688	2 705 000	2 948 000
Vaskeri	9	25 100	24 800	0	28 000
Andre inntekter		0	26 525	0	6 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 772 476	2 679 013	2 705 000	2 982 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 450	-7 050	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 150	-10 566	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-73 450	-71 415	-73 000	-76 000
Konsulenthonorar	6	-35 342	-12 867	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-158 053	-1 057 148	-132 000	-319 000
Forsikringer		-205 193	-182 354	-192 000	-213 000
Kommunale avgifter	8	-318 524	-320 179	-323 000	-332 500
Energi/fyring	10	-764 225	-342 980	-520 000	-720 000
TV-anlegg/bredbånd		-251 303	-247 350	-250 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-207 443	-203 196	-241 500	-232 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 077 732	-2 503 505	-1 810 550	-2 231 500
DRIFTSRESULTAT		694 744	175 508	894 450	750 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 306	27 073	15 000	24 000
Finanskostnader	13	-318 297	-382 489	-334 000	-301 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-293 991	-355 416	-319 000	-277 000
ÅRSRESULTAT		400 753	-179 908	575 450	473 500
Overføringer:					
Udekket tap		0	-179 908		
Reduksjon udekket tap		400 753	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		968 222	968 222
SUM ANLEGGSMIDLER		968 222	968 222
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 501	4 793
Forskuddsbetalte kostnader		65 043	62 826
Driftskonto OBOS-banken		444 022	214 021
Sparekonto OBOS-banken		163 121	262 720
Sparekonto OBOS-banken II		3 710	3 702
SUM OMLØPSMIDLER		680 398	548 061
SUM EIENDELER		1 648 620	1 516 283
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-9 442 037	-9 842 789
SUM EGENKAPITAL		-9 442 037	-9 842 789
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 817 969	11 147 527
Annen langsiktig gjeld	16	18 000	13 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 835 969	11 160 527
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 179	20 708
Leverandørgjeld		16 973	91 923
Påløpte renter		1 807	1 766
Annen kortsiktig gjeld	17	204 728	84 149
SUM KORTSIKTIG GJELD		254 687	198 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 648 620	1 516 283
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Tøyenbygg 1 Boligsameiet

Bente Reinton

Sindre Lundbye

Vemund Olsen

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 522 824
Forretningslokale	224 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 747 376

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 150.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 842
SUM KONSULENTHONORAR	-35 342

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-81 575
Drift/vedlikehold VVS	-40 000
Drift/vedlikehold elektro	-2 116
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 398
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 946
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 018
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-158 053

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-164 706
Renovasjonsavgift	-153 818
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-318 524

NOTE: 9**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	25 100
SUM INNETEKTER VASKERI	25 100

SUM VASKERI**25 100****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-22 678
Fjernvarme	-741 547
SUM ENERGI / FYRING	-764 225

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 401
Vaktmestertjenester	-91 533
Renhold ved firmaer	-73 025

Snørydding	-19 375
Fjerning grafitti	-4 500
Trykksaker	-1 099
Andre kontorkostnader	-4 890
Porto	-714
Reisekostnader	-446
Bankgebyr	-3 155
Velferdskostnader	-305
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-207 443

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	409
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	208
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 689
SUM FINANSINTEKTER	24 306

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-68 907
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-249 390
SUM FINANSKOSTNADER	-318 297

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS BANKEN**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 30 år.

	-9 000
Opprinnelig 2019	000
Nedbetalt tidligere	280 023
Nedbetalt i år	201 991

-8 517 986

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 25 år.

-5 661

Opprinnelig 2011

510

Nedbetalt tidligere

3 233 960

Nedbetalt i år

127 567

-2 299 983

-10 817**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****969****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum vedr. vaskeriklubbordningen.

-18 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-18 000****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-204 728

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-204 728**

SAK A

Refusjonsordning utskifting av stigerør på kjøkken og bad Forslagsstiller er styret

På årsmøte 16.4.09 ble det vedtatt en gradvis gjennomføring av utskifting av stigerør for varmt og kaldt vann til seksjonen. Stigerør er sameiets ansvar.

Hensikten er at seksjonseiere skal skifte ut stigerør samtidig som man pusser opp kjøkken og/eller bad. Denne ordningen har fungert slik at sameiet har refundert eier for utgiftene basert på en sats satt da ordningen ble opprettet, og som i hvert enkelt tilfelle justeres etter SSB's prisindeks for rørleggerarbeid i aktuelle år/måned. Ligger beskrevet på Vibbo/Tema/Kostnadsrefusjon ved skifte av stigerør for varmt/kaldt vann.

Da ordningen ble vedtatt inneholdt informasjonen som gikk ut til seksjonseier en beskrivelse som oppfordret til å få i stand et samarbeide med andre eiere på samme rørstrekk da man uansett må inn i minst 1, helst 2 andre seksjoner for å få gjort en fullgod jobb.

Informasjonen sa imidlertid ingenting om at hulltagning inn i naboseksjon er søknadspliktig til Plan- og Bygningsetaten, og det gjør at den vedtatte ordningen ikke dekker opp for kostnader til søknad.

Ordningen innbefatter heller ikke kostnader til uavhengig inspeksjon av branntetting etter slikt arbeide. Det er i og for seg ikke så rart da dette ble forskriftsfestet i 2013, men burde vært fulgt opp av daværende styre. Men kan man forvente at til enhver tid sittende styre skal ha denne kunnskapen? Man søker ikke kunnskap man ikke aner at man burde ha..... Sittende styre fikk først kunnskap om dette via Rørhjelp AS, da de var inne å gjorde en jobb i forbindelse med en kjøkkenflytting i 2021.

I et sameie, hvor den enkelte seksjonseier selv tar seg av all rehabilitering, også bad, blir det naturligvis mange forskjellige firma som forestår slike rehabiliteringer. Ikke alle er like interessert i å følge til enhver tid gjeldende regelverk, og da er det heller ikke å vente at de informerer om krav som finnes. Vi støter også til tider på utførende firmaer som er lite villige til å inkludere skifte av stigerør i rehabiliteringsjobben og ganske ofte på de som mener at å la gamle rørstubber bli stående i etasjeskillene er helt uproblematisk.

Færre element i rehabiliteringen = lavere anbud = større sjanse for å få jobben??

Styret mener at dette understreker hvor viktig det er å knytte til seg faste håndverkere som kan hjelpe oss med slikt.

Styret er også av en av Obos sine jurister blitt gjort oppmerksom på at mange sameier setter krav om at jobben med å skifte stigerør og nå også sluk (etter revisjon av Lov om eierseksjoner i 2018) gjøres av fagperson valgt av styret uavhengig av hvem som gjør resten av jobben. Dette for å sikre at jobben gjøres forskriftsmessig.

Det ideelle vil være om man klarer å samordne alle på et rørstrekk. Dvs. fra kjeller til 4. etasje. Det betyr en søknad og en kontroll. Ikke 4 av hver. Men styret innser at det er veldig vanskelig å få det til å passe. Det er grunnen til at vi grep sjansen da vi fikk muligheten i B, venstre, kjøkken i vinter.

Til informasjon: vi har totalt 20 slike rørstrekk i vårt sameie, og det er kun 2 som er gjennomgående fornyet. Øvrige skifter er spredt utover.

Styret ønsker derfor at årsmøtet også i praksis overdrar ansvaret for stigerør til sameiet, og at styret velger hvem som skal gjøre selve utskiftingen av stigerør, uavhengig av hvem som er ansvarlig for resten av rehabiliteringen. Dette gir oss bedre anledning til å samordne, samt at vi ikke lenger trenger en refusjonsordning som lett blir vanskelig å vedlikehold. I tillegg vil sameiet enklere kunne koordinere utskifting over flere etasjer og dekke eventuelle kostnader som oppstår som resultat av inngrep i andre berørte leiligheter i forbindelse med brudd på etasjeskiller.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Årsmøtet overdrar ansvaret for jobben med utskifting av stigerør i sameiet til styret, og styret har ansvar for valg av fagperson og gjennomføring. Arbeidet faktureres sameiet direkte av valgt fagperson. Refusjonsordningen fra 2009 bortfaller.

SAK B

Seksjonseiers ansvar for radiatorer i egen seksjon (Endring av husordensregler og mulig vedtektsendring)

Forslagsstiller er styret

På årsmøtet 2013 avholdt 28.04.2014 ble det tatt inn to paragrafer om seksjonseiers ansvar for radiatorer i egen seksjon i sameiets husordensregler.

11.5. Samtlige radiatorer montert i en seksjon som er koblet til sameiets fyringsanlegg er seksjons-eiers ansvar å vedlikeholde og skifte ved skade. Sameiet refunderer ikke utgifter knyttet til radiatorer og har ikke ansvar ved lekkasje.

11.6. Sameiets ansvar begrenser seg til gjennomgående vertikale rør, samt T-kobling tilknyttet vertikale rør. Alle horisontale rør fra T-koblingen er seksjonseiers ansvar. Seksjonseier plikter også å melde fra til styret om bekymringsverdige forhold knyttet til rør sameiet er ansvarlig for.

Det viser seg nå at disse paragrafene ikke skulle vært i husordensreglene, men i vedtektene dersom de skulle vært gyldige.

Dette betyr i praksis at ansvaret for overnevnte påligger sameiet etter § 33 i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), alternativt kan disse paragrafene tas inn i vedtektene. En slik vedtektsendring krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret mener dette ansvaret bør påligge sameiet, da det er del av felles installasjoner, selv om det inntil nå har vært praktisert annerledes. Vi vil på denne måten kunne få kontroll over fyringsanlegget, slik at vi sikrer godt vedlikehold og unngår at det gjøres endringer som påvirker vårt felles fyringsanlegg negativt. Dette fritar ikke seksjonseier fra plikten til å behandle sameiets installasjoner med forsiktighet og melde fra til styret om eventuelle lekkasjer, skader eller annet behov for vedlikehold.

Forslag til vedtak 1 (kan vedtas med simpelt flertall)

Årsmøtet velger å ikke gjøre vedtektsendring, og sameiet overtar ansvaret for radiatorer og tilhørende rør. Som en konsekvens av dette tas §11.5 og §11.6 ut av husordensreglene. Skader på eksisterende anlegg som konsekvens av manglende vedlikehold etter gammel ordning, kan likevel bli belastet den enkelte seksjonseier.

Alternativt

Forslag til vedtak 2 (krever 2/3 flertall)

Årsmøtet tar §11.5 og §11.6 fra husordensreglene inn i vedtektene, slik at ansvaret for radiatorer og tilhørende rør påhviler seksjonseier.

SAK C

Installasjon av individuelle målere for forbruk av fjernvarme.

Forslagsstiller er styret

Vi snakket allerede på årsmøtet i fjor om dette uten at det sto på agendaen. Det kan vel ikke sies å ha blitt mindre aktuelt i året som har gått. Mange sameiere er svært misfornøyd med at et lite mindretall beboere åpenbart sløser og alle må være med å betale for det.

En sameier ble så irritert over dette at han på eget initiativ innhentet et tilbud fra Techtem, som er en av de store aktørene i dette markedet. Firmaet har allerede avtale med OBOS.

Dette er kompliserte saker som krever mer av oss en misnøye med det bestående. Vi må være beredt til å ta kostnadene forbundet med både installasjon og drift av systemet.

Vi må også være forberedt på at det i en del seksjoner vil være behov for utbedringer for å få på plass systemet.

I forbindelse med arbeidet med forslaget har styret fått en del kunnskap som vi gjerne skulle vært foruten.

Sittende styre har helt til nå vært sikker på at ansvaret for vedlikehold av alt vedrørende sentralfyringsanlegget inne i seksjonene, bortsett fra stigerørene, var den enkelte seksjonseiers ansvar frem til revidering av Lov om sameier i 2017. Dette pga. at man på årsmøte 28.4.14 vedtok en presisering av husordensreglementet på dette feltet.

Se utdrag av protokoll fra årsmøte 2013 under:

«B Endring av husordensregler Kort saksfremstilling: Styret gjennomførte i forrige periode en omfattende revidering av husordensreglene, som ble godkjent på årsmøtet i 2013. Etter et års bruk er det behov for noen mindre endringer knyttet til tydeliggjøring og presiseringer av allerede gjeldende paragrafer: Nytt punkt 11.5 under 11. Oppvarming, radiatorer, varmt vann og lufting: Samtlige radiatorer montert i en eierseksjon som er koblet til sameiets fyringsnett er seksjonseiers ansvar å holde ved like og skifte ved skade. Sameiet refunderer ikke utgifter knyttet til radiatorer og har ikke ansvar ved lekkasje. Nytt punkt 11.6 under 11. Oppvarming, radiatorer, varmt vann og lufting: Sameiets ansvar begrenser seg til gjennomgående vertikale rør, samt T-kobling tilknyttet vertikale rør. Alle horisontale rør fra T-kobling er seksjonseiers ansvar, inkludert å holde disse i en stand som reduserer fare for brudd og lekkasje. Begge punkter presiserer gjeldende praksis i sameiet. Utvidelse av punkt 15.2 under 15. Rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter: Bruksendring av opprinnelig leilighet for eksempel flytting av kjøkken til stue eller rivning av vegger skal godkjennes av styret før igangsettelse. Ved rivning av vegg skal styret ha en signert bekreftelse fra arkitekt eller byggkonsulent på at vegg ikke er bærende. Nytt punkt 15.3: Dokumentert godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune må foreligge før større prosjekter igangsettes. Om tiltaket er unntatt søknadsplikt må også dette dokumenteres ovenfor styret.21 Forslag til vedtak: Endringer i husordensreglene godkjennes. Vedtak: Godkjent / vedtatt.»

En slik husordensregel er lovstridig med mindre det også er forankret i vedtektene. Vedtekt som støtter en slik husordensregel fantes ikke da og heller ikke i skrivende stund.

Spørsmålet vi alle nå må stille oss er: hvordan får vi dette på rett kjøp på mest mulig rettferdig vis i dagens situasjon hvor energikostnader har tatt alle reserver?

Styret tenker at man ved å gå for installering av individuell måling kunne få satt en strek. I arbeidet med det vil man få avdekket det vedlikeholdsbehovet som finnes. De av oss som har et slikt behov vil få tilbud om å få arbeidet gjort for egen regning og sameiet vil da ha ansvaret for et anlegg i akseptabel stand.

En helt udiskutabel fordel ved dette er at den enkelte beboer har mulighet til å påvirke sine egne kostnader ved å spare. Techem skriver at analyser har påvist tilfeller hvor 15% av boligene står for over 50% av energiforbruket og at forbruket synker med mellom 20 og 35% når det reelle forbruket blir synliggjort.

Mange momenter i dette som ingen av oss har oversikt over, men styret anser at dette er en investering som på sikt vil gi oss lavere kostnader, og ikke minst en mer rettferdig fordeling.

Det finnes imidlertid ikke midler i selskapet til å få utført dette, så om årsmøtet stemmer ja til dette tiltaket må det lånefinansieres.

Vedlagt ligger tilbudet vi fikk tilsendt i tillegg til energiserviceavtale med OBOS-løsning. Dette er dokumenter fra Techem laget på grunnlag av informasjon de mottok fra beboer. Alle mengder er ikke nødvendigvis helt korrekte, men dokumentene gir allikevel en god pekepinn på hva et slikt tiltak vil innebære.

Dokumentene kan leses på Vibbo med følgende linker:

https://vibbo.no/attachments/5257/download/-MtbN_TIsREqhkLW8W2k/Tilbud%203977%2C%20Techem%20_T%C3%B8yenbygg%201.pdf

<https://vibbo.no/attachments/5257/download/-MtbNbn5fapXQ9eSuKmkY/OBOS%20Energiserviceavtale%20T%C3%B8yenbygg%201%20SE%20ddmm2022.pdf>

FORSLAG TIL VEDTAK:

Det vedtas å gi styret fullmakt til å utrede, gjøre låneopptak for finansiering og installere individuell måling av forbruk av fjernvarme. Årsmøte gir også styret fullmakt til å fakturere den enkelte seksjonseier for utbedringer på rørføring fra stigerør + radiatorer som ansees å være nødvendig for at installasjon skal være mulig. Disse utbedringene skal omfatte alt arbeide som fagperson anser at er nødvendig for at sameiet skal føle seg trygg på at alle seksjoner har varme-anlegg i akseptabel stand.

SAK D

Oppfølging av årsmøtevedtak fra 10.06.21 Rehabilitering/utnyttelse av utearealer Forlagsstiller er styret

Styret har fått utarbeidet et skisseprosjekt som beskriver behovene, ønskene og kostnadene veldig grovt. Skisseprosjektet beskriver også nødvendigheten av å ta store deler av et slikt prosjekt som ett tiltak for å holde kostnadene nede. Vedtaket fra fjorårets årsmøte sier også at vi skulle få avklart med vår nabo Tøyenbygg II, Sofienberggata 54 hvordan vi i fellesskap skal forvalte området siden ca 50% av området med plen tilhører dem. Dette viste seg å være en umulighet da Tøyenbygg II i styreåret som har gått ikke kan sies å ha hatt et operativt styre. Styreformannen solgte sin leilighet og flyttet ved årsskiftet.

Dokumentene kan leses på Vibbo med følgende linker:
<https://vibbo.no/toyenbygg-1/tema/zjmzyt>

Styret kan ikke se at sameiet pr. nå med den økonomiske usikkerheten som råder som følge av energi-priser og utsiktene til økte renter har mulighet til å iverksette et slikt prosjekt. Med unntak av ett punkt er dette å anse om ønsker og ikke strengt nødvendige tiltak. Unntaket er utbedring av asfalten utenfor seksjon 1 og 2, næringsseksjonene som har adresse Helgesens gate. Den er i ekstremt dårlig forfatning og vi har allerede vært nødt til å gjøre midlertidige tiltak der. Skisseprosjektet sier riktignok at all asfaltering bør gjøres i en operasjon, men det er begrenset hvor lenge seksjon 1 og 2, som driver glassmestervirksomhet kan leve med så dårlige arbeidsforhold. Men heller ikke her kan vi gå i gang umiddelbart. Bakgrunnen for det er et omreguleringsprosjekt for trafikken i Helgesens gate som bymiljøetaten har under utredning. Om og når dette blir iverksatt vet ingen pr. nå.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Prosjektet utsettes til vi får en bedre oversikt over fremtidig økonomi.

Av de mange delprosjektene har asfaltering utenfor seksjon 1 og 2 høyest prioritet. Dette iverksettes så snart det er mulig å koordinere det med det eventuelle trafikkomreguleringsprosjektet og Tøyenbygg II. Næringsdelen består av 2 seksjoner som tilhører vårt sameie og en andel i deres aksjelag.

Årsmøtet er innforstått med at dette må lånefinansieres.

Unntak: sameiet opprettholder muligheten til etablering av et begrenset antall plante-kasser under forutsetning av at igangsetting, gjennomføring og ansvar for vedlikehold påligger beboere, seksjonseiere eller leietagere i Tøyenbygg 1 Boligsameie.

Styret ber årsmøte fastsette størrelsen på beløpet som maksimalt kan bevilges til oppstart i tillegg til et årlig maksimumsbeløp til vedlikehold.

SAK E

Motorsykkelparkering i indre gård. Forslag fra Sindre Lundbye seksjon 7

Mitt navn er Sindre og bor i oppgang C. Min søknad går ut på å sette av en liten del av sameiets bakgård til å parkere 1-2 motorsykler. Det er et par forlag jeg har til hvor disse plassene kan være.

Forslaget ble tatt opp på møte i fjor, og ble nedstemt. Noen av grunnene til dette var blant annet manglende sikkerhet. For eksempel om en sykkel skulle falle over et barn hvis de eventuelt skulle løpe/sykle inn i den og få den over seg. Jeg har gjort litt research på dette og funnet ut at det skal veldig mye til for å klare å velte en motorsykkel. Min sykkel veier 208 kg. De fleste sykler inkludert min er utstyrt med en sidestøtte som sykkelen lener seg på når den står stille. Denne støtten tåler hele vekten av sykkelen pluss veldig mye mer. Jeg som veier ca. 90 kg kan stå og lene meg mot sykkelen og i tillegg legge press på den uten at sykkelen rikker seg.

Om den skulle bli truffet fra samme side som støtten står på, skal det også en god del krefter til for å tippe den over på andre siden, da støtten gjør at sykkelen lener seg ganske mye ned mot bakken. Om et barn skulle klare å løpe/sykle eller på en annen måte ha et sammenstøt med sykkelen mens den er parkert, vil det være så og si umulig for et barn under 10-12 år og velte sykkelen.

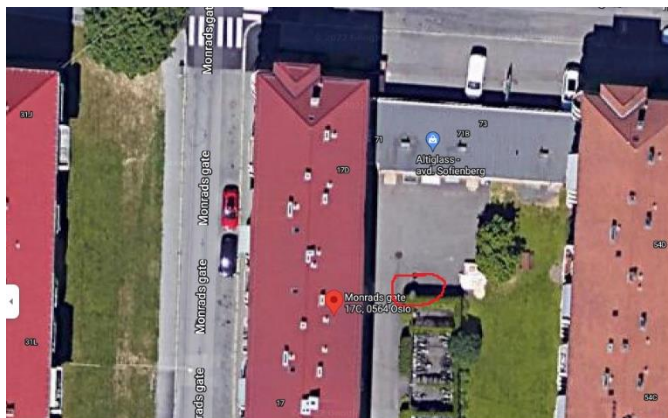
Barn over denne alderen tenker jeg ofte har litt mere kontroll, og jeg finner det derfor mindre sannsynlig at noe slikt skal kunne skje.

Forslag 1 er også det stedet jeg anser som det tryggeste å ha en eventuell parkering. Regler for de som eventuelt skal bruke parkeringen vil være å ikke starte sykler inne i bakgården og heller trille sykkelen ut i gaten før man starter den.

Dette er som sagt noen forslag og jeg tar gjerne imot forslag eller eventuelle endringer om noen skulle være uenig i forlaget som er satt opp.

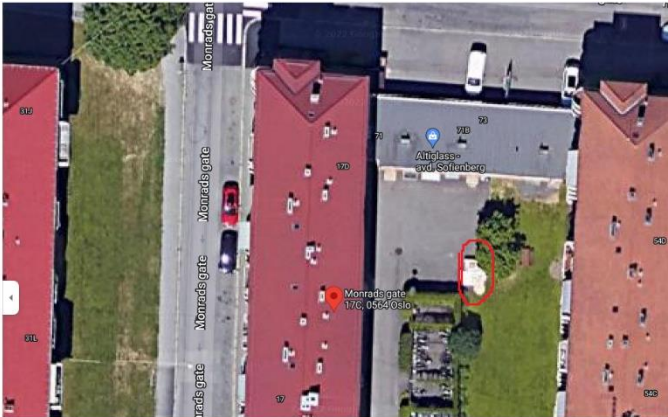
FORSLAG TIL VEDTAK 1:

Plassene kan være plassert på nedsiden av sykkelstativene som er plassert på venstre side av sykkelkuret. Dette vil kun gjelde 1 plass, og hvis flere ønsker å benytte seg av plassen, vil det bli satt om en rulleringsplan som jeg selv kan ta ansvar for. Område vil bli markert opp. Kostnadene for opp markeringen vil bli dekket av meg.



FORSLAG TIL VEDTAK 2:

Plassene kan være i den øvre delen av det asfalterte område i bakgården. Her er det eventuelt mulig med 2 sykler. Samme gjelder her med en eventuell rulleringsplan og oppmerking.

**Styrets innstilling til vedtak:**

I og med at forslagene kommer fra et medlem av styret har styret ingen samlet innstilling til de to forslagene.

Annen informasjon om sameiet

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.

Vaktmestertjeneste

Ole Jensrud mob: 916 03 809.

Parkering

Kun gateparkering.

Nøkler

Alle dører i fellesområdene er forsynt med elektroniske låser. Alle spørsmål rundt dette er nøyaktig beskrevet på Vibbo/temaer/låser og nøkler.

Nøkler til seksjonene har seksjonseier det hele ansvaret for. Hverken styret eller vaktmester har noe ansvar for disse. Vi er heller ikke tilgang til disse nøklene.

Sikringsskapene som er plassert i alle oppganger skal holdes låst. Alle, både seksjonseiere og beboere bør ha nøkkel til sikringsskap. Disse nøklene er alle like og kjøpes fritt hos alle låsesmeder.

Et godt råd er å passe på at man har mer enn en postkassenøkkel. Forsvinner den siste er det ikke mulig å få kopiert disse og da må låsen skiftes. Dette må den enkelte besørge og bekoste.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i oppg. B og er organisert som en 'klubb'. Seksjonseiere som er/har brukere av vaskeriet betaler en månedlig sum som kreves inn sammen med øvrige felleskostnader. Bruker betaler depositum for nøkkel ved innmelding i klubben. Medlemskapet i vaskeklubben skal alltid tegnes av bruker, og skal ikke overføres fra utflyttet leietager til ny.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57025441. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Tøyenbygg 1 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets 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

2019 - 2020	Fasaderehabilitering	Nye vinduer i alle leiligheter og kjeller, nye balkongdører, nye balkongrekkverk, nytt callinganlegg og nytt, elektronisk nøkkelsystem i fellesområder.
2014	Oppgradering til digital Kabel-TV /bredb	Fra analogt til digitalt
2014	Oppussing av kjellerrom	
2014	Maling av postkasser	
2014	Innstallert brannvarslingsanlegg i FO	Installert brannvarslingsanlegg i fellesområder (oppganger, kjeller og loft)
2013	Rehabilitering av fyrrom	
2013	Malt oppganger	
2013	Rensing luftkanaler	
2012	Brannsikringstiltak	

2012	Tilstandsrapport brannsikring fra SWECO	
2012	Etablering av vaskeklubb med ny tørket.	
2011	Takrehabilitering (nytt yttertak/piper)	
2009	Garantiutbedring ved soilrørbytte	Reklamasjoner og garantiutbedring ved soilrørbytte
2007	Soilrør	Rehabilitering av soilrør i alle oppganger (rørfornyng med epoxystrømpe)
2007	Tilkobling til Viken fjernvarme	
2007	Varmeanlegg	Installering av ny tvilling sirkulasjonspumpe på varmeanlegget
2007	Stoppekraner	Stoppekraner er i løpet av året byttet ut og merket
2006	Vedlikehold	Spyling av soilrør Bytte av branndører Montering av termostatventiler i sameiets leiligheter
2005	Tilstandsrapport fra Obos Prosjekt	
2005	Montering av taksikring	
2005	Videoinspisering av soilrør	

5257 Sameiet Tøyenbygg 1

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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