# Årsmøte 2023

Tokerudåsen Boligsameie

24. april 2023

Selskapsnummer: 7208

OBOS

# Velkommen til årsmøte i Tokerudåsen Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**
24. april 2023 kl. 18:00, Bomberommet under Tokerudberget 35. Registrering fra kl 17:30 Velkommen!.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**
1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av Valgkomite
6. Vinduer og balkongdør
7. Sykkelbod utenfor oppgang 41
8. Forslag vedtektsendring "3. Felleskostnader"
9. Endring Husordensregel nr. 12.
10. Renovasjon av "Barneparken"
11. Renovasjon av oppganger, inngangspartier og fellesrom
12. Forslag om å ta initativ til oppussingsarbeider i oppgang fra Iren Maria Nordvik-Havn
13. Forslag om å telle hvor mage som ønsker/trenger ny inngangsdør til leiligheten fra Iren Maria Nordvik-Havn
14. Søknad om å bygge ekstra soverom fra Amjad Ahmed
15. Forslag om vedtektsendring fra Sylvia Johnsen
16. Forslag om å søke PBE om rivningstillatelse og etablering av parkering på bakkeplan fra Sylvia Johnsen

Med vennlig hilsen,
**Styret i Tokerudåsen Boligsameie**

Sak 1

## Konstituering

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**
Godkjent

---

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat foreslås dekkes av Sameiets egenkapital.

**Vedlegg**
1. 7208 Årsrapport 2022 - endelig m revisjonsberetning.pdf

---

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000

---

Sak 4
## Valg av tillitsvalgte

På valg:

Styreleder: Nadir

Styremedlemmer: Umar og Ingrid,

Varamedlemmer: Emil, Soleman, Haji

Valgkomite: Khubeb, Farhiya, Gard Andre

Valgkomiteens innstilling vil presenteres på årsmøtet.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder - Velges på Årsmøte

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem - Velges på Årsmøte
- Styremedlem - Velges på Årsmøte

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem - Velges på Årsmøte
- Varamedlem - Velges på Årsmøte
- Varamedlem - Velges på Årsmøte

---

Sak 5

## Valg av Valgkomite

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Velges på årsmøtet.

**Forslag til vedtak**
Velges på Årsmøte

---

Sak 6

## Vinduer og balkongdør

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er tidligere fattet vedtak i tråd med eierseksjonsloven om at utskiftningsansvaret for vinduer og balkongdører ligger på sameiet. (Vedlikeholdsansvaret er fortsatt seksjonseiers ansvar). Styret har tidligere informert om at det arbeides med en samlet plan for utskiftning av vinduer og balkongdører. Styret foreslår årsmøtet å vedta følgende plan og kompensasjonsordning:

**Plan for utskiftning av vinduer og balkongdør**

Er vindu og balkongdør eldre enn 30 år, vil seksjonseieren ha anledning til å ta kontakt med styret for å vurdert utskiftningsbehovet.

Styret vil da sørge for nødvendig utskiftning, og seksjonseieren vil ha muligheten til å betale mellomlegget for ev. oppgradering til skyvedør o.l.

**Kompensasjonsordning**

For å gjøre prosessen mest mulig rettferdig, så foreslår styret å kompensere seksjonseiere som allerede har byttet vinduer og balkongdører.

1. Styret vil hente pris på utskiftning av vinduer og balkongdører for de ulike type seksjoner i sameiet. Dette vil gjelde grunnkonfigurasjonen uten oppgraderinger, slik som skyvedør o.l.

2. Styret anser levetiden til vinduer og balkongdører til å være 30 år.

3. Det er i utgangspunktet kun seksjonenes grunnkonfigurasjon fra byggeår som er gyldig type vinduer og balkongdører, og det er kun tilsvarende løsninger som vil bli godkjent som gyldig erstatning/utskiftninger. Unntak fra dette er utskiftning av balkongdør til et enkelt dørblad eller skyvedør, samt utskiftning av sidehenglset utoversvingende vinduer til toppsvingvindu- disse vil være gyldige. Løsninger utover dette vil medføre utskiftning av vindu og/eller balkongdør, og reduksjon i kompensasjon. Tvilstilfeller vil behandles i styret.

4. Seksjoner som har byttet vinduer og balkongdører vil bli kompensert ut fra prisen definert i punkt 1 med en fast årlig avskrivning ned til 30 år. Eks.: hvis din seksjon er funnet til å ha en kostnad på kr 100.000 for skifte av vinduer og balkongdør og du har skiftet for 20 år siden, så vil du bli kompensert for kr 100.000 x (1-20/30) = kr 33 333.

Samtlige vil falle innunder et av ovennevnte alternativer. Seksjonseiere må selv sørge for å ta kontakt med styret for å enten få vurdert utskiftningsbehovet eller kompensasjonen.

Finansering er planlagt gjennom låneopptak. Styret ber årsmøtet om godkjenning på lån opp til kr 40.000.000. Beløpet tilsvarer 100 % utskiftning og kompensasjon til en verdi av kr 200.000 pr seksjon. Styret ser på det som meget usannsynlig at samtlige skal ha nye vinduer eller 100%  kompensasjon.

**Forslag til vedtak**
Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån oppad begrenset til kr 40.000.000 for å sørge for nødvendig utskiftning av vinduer og balkongdører, samt kompensasjon av seksjonseiere som har skiftet ut vinduer og balkongdører.

---

Sak 7

## Sykkelbod utenfor oppgang 41

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Sameiet har i dag ingen sykkelbod for daglig bruk, og ingen sykkelparkering under tak. Mange i sameiet klager over manglende parkeringsmuligheter, og etter hvert som dyre sykler blir mer og mer vanlig transportmidler så begynner det å bli modent å få på plass en trygg sykkelparkering i sameiet. Styret fremmer derfor forslag om sykkelbod etter sterkt ønske fra flere beboere.

Det er sterkt anbefalt av både Bymiljøetaten og OBOS å bruke de "dårligste" delene av tomten til slike boder, slik at de ikke spiser areal som kan brukes til annet opphold ute.

*(Bolig og Miljø nr. 2 i 2021: "Ikke sett sykkelstativet der det er mest sol, plasser det heller på det minst attraktive området..." Sitat Anne Oterkjær, OBOS Prosjekt).*

Det foreslås å bygge en stor sykkelbod på den flate gressplenen utenfor kjellerdøren i tb41.

Sykkelboden kan bruke hele grunnflaten for å bli så stor som overhode mulig. Tilgjengelig areal er ca. 180m2

Sykkelboden lages med en stor låsbar dør med døråpner (tilsvarende løsning som for garasjeportene), og det lages plass til både ordinære sykler og lastesykler.

Det vil snart være mye anleggsarbeid rett i nærheten relatert til garasjehuset. Det vil være hensiktsmessig å gjøre arbeidet med sykkelboden samtidig som garasjehuset.

Sykkelboden bygges med gresstak for håndtere styrtregn. Dette kan bygges mellom de nederste terrassene og fjellveggen. Boden vil da omtrent gå i ett med landskapet og bli usynlig fra gangbru og lunden.

Av sikkerhet mot tyveri kan det vurderes overvåkningskamera inne i boden.

Styret har hentet inn pristilbud fra 2 entreprenører på dette prosjektet. Kostnadsestimat med usikkerhetsavsetning er 3 mnok.

**Forslag til vedtak**
Styret får mandat til å bygge sykkelbod på grunnflaten utenfor kjelleren til oppgang 41.

**Vedlegg**
2. 2A65D383-102A-48AC-B660-E664842A2F90.jpeg
3. 36CD2419-6468-4443-B7D5-DF0767DD0D9B.jpeg
4. AF89FC9A-111B-4EC2-986B-0CE28E0FB2C1.jpeg

---

Sak 8

## Forslag vedtektsendring "3. Felleskostnader"

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

I vedtektene så er det under avsnitt 2 brukt begrepet "gjesteparkering". Der det egentlig menes "garasjehus". Ordlyden foreslås endret for å presisere objektet.

Styret foreslår å endre følgende tekst:

"Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom seksjonseierne, eksempelvis ringeklokker, fiber, stigeledninger og trappevask. Dette gjelder også kostnader i tilknytning til gjesteparkeringen."

TIL:

"Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom seksjonseierne, eksempelvis ringeklokker, fiber, stigeledninger og trappevask. Dette gjelder også kostnader i tilknytning til garasjehuset."

**Forslag til vedtak**
Styret foreslår å endre følgende tekst: "Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom seksjonseierne, eksempelvis ringeklokker, fiber, stigeledninger og trappevask. Dette gjelder også kostnader i tilknytning til gjesteparkeringen." TIL: "Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom seksjonseierne, eksempelvis ringeklokker, fiber, stigeledninger og trappevask. Dette gjelder også kostnader i tilknytning til garasjehuset."

---

Sak 9

## Endring Husordensregel nr. 12.

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å erstatte husordensregel nr. 12, fra:

"12. Det er ikke tillatt å mate fugler ved å kaste mat på bakken. Dette kan tiltrekke seg skadedyr. For mating av fugler på bakkeplan må hengende fuglematere benyttes. "

Til:

"12. Det er forbudt for beboere og seksjonseiere å mate fugler og dyr på sameiets uteområder og seksjonenes balkonger/terrasser."

**Forslag til vedtak**
Årsmøtet vedtar å erstatte husordensregel nr. 12, fra: "12. Det er ikke tillatt å mate fugler ved å kaste mat på bakken. Dette kan tiltrekke seg skadedyr. For mating av fugler på bakkeplan må hengende fuglematere benyttes. " Til: "12. Det er forbudt for beboere og seksjonseiere å mate fugler og dyr på sameiets uteområder og seksjonenes balkonger/terrasser."

---

Sak 10

## Renovasjon av "Barneparken"

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Sameiet har et lokale, tidligere barneparken, som trenger renovasjon. Dette lokalet er tidligere leid ut og kan i fremtiden leies ut, men ikke i dagens tilstand. Det er behov for totalrenovering. Styret har ikke innhentet priser, men styret anslår en øvrig kostandsramme i størrelsesorden 1 mnok inkl. mva.

**Forslag til vedtak**
Årsmøtet gir styret mandat til å totalrenovere "Barneparken" med en kostnadsramme oppad begrenset til 1 mnok inkl. mva.

---

Sak 11

## Renovasjon av oppganger, inngangspartier og fellesrom

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har blitt kontaktet av en rekke beboere som ønsker at vi skal se på mulighetene for oppussing av oppgangene m.m. Styret ser også behovet for å følge opp vedlikehold av fellesområder som burde tas med som en del av slikt oppussingsprosjekt.

**Det ble høsten 2022 innhentet tilbud på renovasjon av oppganger m.m.**

Basert på innhentet tilbud kan vi estimere med følgende kostnader:

Utskifte av postkasser: 1.5 mill

Innvendig renovasjon av oppganger : 2.8 mill
(omfatter nytt gulv, listverk, maling av vegger, maling av rekkverk, stedvis overflatebehandling tak, vedlikehold av vinduer inngangsparti).

Utskifte av hovedinngangsdører: 1.5 mill

Utskifte av dør og vindu 4.etasje: 1.0 mill

Utskiftning av inngangsdør til leiligheter: 5.0 mill

Omgjøring av 8 stk søppelrom til bodrom: 1.1 mill
(søppelrommene er i dag preget av søppel som sitter fast mellom vegg og stålkontainer, kontainer må fjernes for å kunne rengjøre rommene)

Renovasjon av 4 stk fellesrom: 0.5 mill
(elektrisk anlegg, overfaltebehandling av gulv, vegger og tak, utskiftning av vinduer ved behov).

Omgjøring av 1 stk fellesrom til gjesterom: 0.5mill
(bad, utskiftning av vindu til større vindu, overflatebehandling, inkl. ikke søknadsarbeid).

Vannkraner utendørs til oppgangene: 0.5mill
(for å ha flere blomster på gangbruene med enklere tilgang til vann).

**Styrets innstilling**
Prisene nedenfor er inkl. mva, og det er tatt høyde for 10 % prisøkning fra høsten 2022 til 2023, samt 12 % usikkerhetsavsetning.

Dersom forslagene 1-3 vil bli vedtatt, vil styret på nytt presentere designalternativer til ny votering for årsmøtet. Denne gangen ønskes det å få tilbakemelding på om årsmøtet ønsker at vi jobber videre med forslagene med de økonomiske konsekvenser det har.

**Forslag til vedtak 1**
Utskifte av postkasser: 1.5 mill , Innvendig renovasjon av oppganger : 2.8 mill, totalt 5,8 mnok inkludert usikkerhet

**Forslag til vedtak 2**
Utskifte av hovedinngangsdører: 1.5 mill, Utskifte av dør og vindu 4.etasje: 1.0 mill: totalt 3,3 mnok inkl. usikkerhet

**Forslag til vedtak 3**
Utskiftning av inngangsdør til leiligheter: 5.0 mill, totalt 5,5 mnok inkl. usikkerhet

**Forslag til vedtak 4**
Omgjøring av 8 stk søppelrom til bodrom: 1.1 mill, totalt 1,5 mnok inkl. usikkerhet

**Forslag til vedtak 5**
Renovasjon av 4 stk fellesrom: 0.5 mill, totalt 0,8 mnok inkl. usikkerhet.

**Forslag til vedtak 6**
Omgjøring av 1 stk fellesrom til gjesterom: 0.5mill, totalt 0,8 mnok inkl. usikkerhet.

**Forslag til vedtak 7**
Vannkraner utendørs til oppgangene: 0.5mill, 0,8 mnok inkl. usikkerhet.

---

Sak 12

## Forslag om å ta initativ til oppussingsarbeider i oppgang fra Iren Maria Nordvik-Havn

**Forslag fremmet av:**
Iren Maria Nordvik-Havn

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Oppgangene i Sameiet er nedslitte.

Det foreslås at Styret tar et snarlig initiativ til å få oppgangene pusset opp/rehabilitert. Utskiftning av postkassene bør gjøres som en del av oppussingen.

Dette tiltaket har det vært snakk om siden 2014, om ikke lenger. Nå er det på tide å gjøre noe med problemet.

**Styrets innstilling**
Styret har tilsvarende forslag til behandling. Styrets forslag omfatter også innholdet i dette forslaget.

Styret ber om at forslagstiller vurderer å trekke forslaget.

**Forslag til vedtak**
Det foreslås at Styret tar et snarlig initiativ til å få oppgangene pusset opp/rehabilitert. Utskiftning av postkassene bør gjøres som en del av oppussingen.

---

Sak 13

## Forslag om å telle hvor mage som ønsker/trenger ny inngangsdør til leiligheten fra Iren Maria Nordvik-Havn

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det foreslås at Styret teller hvor mange som ønsker/trenger ny inngangsdør til leiligheten. Og så innhenter anbud fra det firmaet som skal brukes (Palmgren har levert dører tidligere).

**Styrets innstilling**
Styret har tilsvarende forslag til behandling. Styrets forslag omfatter også innholdet i dette forslaget.

Styret ber om at forslagstiller vurderer å trekke forslaget.

**Forslag til vedtak**
Det foreslås at Styret teller hvor mange som ønsker/trenger ny inngangsdør til leiligheten. Og så innhenter anbud fra det firmaet som skal brukes.

---

Sak 14

## Søknad om å bygge ekstra soverom fra Amjad Ahmed

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Kjære medlemmer av årsmøtet på Tokerudberget,

Vi ønsker å ta opp en sak angående et behov for å sette opp en lettvegg i vår leilighet. Vi er en storfamilie som nylig har flyttet inn på Tokerudberget, og vi har behov for å utnytte plassen vår bedre. Vi ønsker å sette opp en lettvegg for å skape et eget soverom til vår minstemann. Vi ønsker å understreke at dette ikke er et forsøk på hyblifisering, men en nødvendighet for vår families behov.

Vi er en storfamilie og har begrenset plass i leiligheten, det er behov for å utnytte plassen bedre ved å sette opp en lettvegg. Dette kan bidra til å skape et eget soverom for minstemann, noe som vil øke vår trivsel.

Ønsker å understreke at vi ikke har noen intensjoner om å leie ut leiligheten, og at dette ikke handler om hyblifisering. Vi har behov for å skape en mer funksjonell boenhet for vår egen familie, og det er ingen planer om å endre bruken av leiligheten.

Hvis det er bekymringer for at en lettvegg kan føre til hyblifisering i fremtiden, ønsker vi å legge frem at dette er en midlertidig løsning som kun vil være på plass så lenge vi bor i leiligheten. Hvis vi senere velger å selge leiligheten, vil veggen bli fjernet og leiligheten vil bli gjenopprettet til sin opprinnelige tilstand.

Ønsker også å understreke at vi ikke vil tjene noen økonomisk gevinst på å sette opp en lettvegg. Dette er kun en måte å forbedre boforholdene for oss og våres familie på.

Jeg, Amjad Ahmed, foreslår derfor at årsmøtet behandler denne saken og gir oss tillatelse til å sette opp en lettvegg i vår leilighet. Vi vil selvfølgelig sørge for at alle relevante godkjennelser og tillatelser er på plass før arbeidet settes i gang.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir tillatelse til at Amjad Ahmed kan sette opp en lettvegg i deres leilighet for å skape et ekstra soverom til deres minstemann. Det forutsettes at alle relevante godkjennelser og tillatelser er på plass før arbeidet settes i gang, og at avgjørelsen om hvordan veggen skal håndteres i fremtiden, overlates til årsmøtet.

Vi håper på deres støtte for dette forslaget og ser frem til en konstruktiv diskusjon på årsmøtet. Takk for deres tid og oppmerksomhet.

Med vennlig hilsen

Amjad Ahmed

**Styrets innstilling**
Årsmøtet gir tillatelse til at Amjad Ahmed, snr. 055 (TB29) kan sette opp en lettvegg i deres leilighet for å etablere et ekstra soverom. Det forutsettes at veggen fjernes før salg, utleie eller annen overdragelse av seksjonen. Dersom dette ikke blir utført, vil dette ansvaret påhvile ny eier.

**Forslag til vedtak 1**
Årsmøtet gir tillatelse til at Amjad Ahmed kan sette opp en lettvegg i deres leilighet for å skape et ekstra soverom til deres minstemann. Det forutsettes at alle relevante godkjennelser og tillatelser er på plass før arbeidet settes i gang, og at avgjørelsen om hvordan veggen skal håndteres i fremtiden, overlates til årsmøtet.

**Forslag til vedtak 2**
Årsmøtet gir tillatelse til at Amjad Ahmed, snr. 055 (TB29) kan sette opp en lettvegg i deres leilighet for å etablere et ekstra soverom. Det forutsettes at veggen fjernes før salg, utleie eller annen overdragelse av seksjonen. Dersom dette ikke blir utført, vil dette ansvaret påhvile ny eier.

---

Sak 15

## Forslag om vedtektsendring fra Sylvia Johnsen

**Forslag fremmet av:**
Sylvia Johnsen

**Krav til flertall:**
Tilslutning (100%)

Endringsforslag til vedtekter: § 7.7 Hvem kan delta på årsmøte

Saksfremlegg/ begrunnelse

Årsmøte 29.04.2019 endret vedtektene, ikke en-for-en paragraf, men gamle vedtekter på åtte sider, opp mot et forslag over femten sider, og i den prosessen forsvant flere viktig detaljer, og spesielt mistet sameiet beskyttelse mot kupping og andre begrensninger med formål å beskytte seksjonseiere mot skadelige vedtak. De gamle vedtektene § 14, som var i stedet for § 7.1, satte for eksempel grense på hvor mange en fullmektig kunne representere på årsmøtet til fem - 5 - pluss sin egen, altså totalt seks - 6 - seksjoner.

Borettslagsloven begrenser antallet til to - 2 - seksjoner maksimalt per fullmektig, men satte ingen slike restriksjoner i Eierseksjonsloven fra 2017, det må sameiet selv avtale i vedtekter. Forslaget er derfor at vi gjør det for å stimulere økt deltakelse i årsmøte, samt støtte opp om sameiedemokratiet.

Det er verdt å merke at Eierseksjonsloven § 23, 1. ledd setter begrensninger på hvor mange boligseksjoner det er lov å erverve i et sameie, og en ramme for å begrense konsentrasjon av fullmakter på få hender er således i lovens ånd.

**Styrets innstilling**

Det er ikke anledning til å fastsette strengere krav enn det som fremgår av eierseksjonsloven på dette punktet.

Styret henviser til eierseksjonsloven § 46, det følger av bestemmelsens tredje ledd at:

«En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.»

Det følger videre av Norsk Lovkommentar note 563 at:

«Det er intet formkrav til fullmakten, men vedtektene må kunne bestemme at den skal være skriftlig. Fullmakten må være generell, den kan ikke pålegge fullmektigen å stemme på en bestemt måte i bestemte saker. I motsetning til brl. § 7-3 første ledd er det ingen begrensninger i hvor mange fullmakter en person kan ha.»

**Forslag til vedtak**
Forslaget er lovstridig og kan derfor ikke behandles av årsmøtet.

**Vedlegg**
5. Årsmøteforslag til TÅ 2023 - fullmakter - Sylvia Johnsen.pdf

---

Sak 16

## Forslag om å søke PBE om rivningstillatelse og etablering av parkering på bakkeplan fra Sylvia Johnsen

**Forslag fremmet av:**
Sylvia Johnsen

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Saksfremlegg/ begrunnelse

Fellesgarasjen på Tokerudberget er som kjent i svært dårlig forfatning og utgjør en fare for beboere, biler og sine omgivelser på Tokerudberget. Det har også retten slått fast etter tilstandsrapporter laget av konsulenter på vegne av styret.

Styrene har en søknad i Oslo kommune om å rive og bygge nytt, men mangler finansiering og det er et for dyrt prosjekt for seksjonseiere i Tokerudåsen alene, men også sammen med andre i disse tider, med store konflikter, uro og usikkerhet rundt kostnader. Nå har Oslo kommune etterlyst søknad om ferdigattest og det er på tide at vi innser realitetene og tar tak i et 50 år gammelt problem. Det betyr at vi må rive bygget og oppløse det tingsrettslige sameiet. Tomten vil alene kunne tilby gjesteparkeringsplasser

til alle besøkende på Tokerudberget, hvilket tomten har mulighet for dersom styret innhenter dispensasjon fra parkeringsnorm. Dialogen må starte.

**Styrets innstilling**
Årsmøtet har behandlet tilsvarende forslag ved to tidligere årsmøter allerede.

**Til forslag A)**

Årsmøtet vedtok i 2018 å rive og bygge nytt, tilsvarende dagens størrelse. Senere ble denne vedtatt endret etter styrets forslag i årsmøtet avholdt i 2021, til en halvert størrelse for å spare penger – dette i henhold til plan- og bygningsetatens vedtak 26.03.21 (saksnummer 202011335).

Styret har lagt opp til en prosess som forelagt og vedtatt av årsmøtet på Rommen scene i 2018, og senere vedtatt av årsmøtet i 2020. Styret vurderer at forslaget allerede er vedtatt gjennom tidligere vedtak, men vedtak om riving er gitt med forutsetning om oppførelse av nybygg.

Det vises for øvrig til informasjon i innkallingen under "Styrets arbeid".

Styret innstilling er MOT forslaget.

**Til forslag B)**

Sameiene, Åsen, Lia og Toppen, har allerede fått innvilget dispensasjon. Gjennom en god begrunnelse fra arkitekten om hvorfor dispensasjon bør innvilges har Plan- og bygningsetaten allerede gitt tillatelse til å bygge et nytt garasjehus med parkering på bakkeplan med lekeplass på taket. Et vesentlig moment for å få på plass dispensasjonen er oppholds- og lekeareal på taket.

Styret viser – nok en gang – til formulering i kommunens vedtak: «Det er også en fordel ved dispensasjonen at parkeringshuset kan oppføres med gode leke- og uteoppholdsarealer på store deler av taket. Dette vil gi et areal på 2550 m2 til lek og uteopphold i området, som vil kunne bli en fin møteplass for barn, unge og alle beboerne i borettslagene. I tillegg vil disse uteoppholdsarealene være positivt for det estetiske uttrykket til parkeringshuset og for uteområdet foran blokkbebyggelsen.»

Styret viser også - nok en gang – til arkitektens begrunnelse i relasjon til takets bruk: «01.4 Bruk av takflaten

Det planlegges for betydelig oppgradering av lek/ballspill/oppholdsarealer på takflaten i forhold til dagens situasjon. Ca 500 m2 av takflaten disponeres til gjesteparkering og sykkelparkering, mens de resterende 2550 m2 er til disposisjon for lek og opphold. En reduksjon av oppholds- og lekeområder tilsvarende P husets takflate – dersom denne

istedenfor skulle dedikeres til parkering - ville også utløse krav om dispensasjon fra krav til uteoppholdsarealer.

01.5 Takflatens visuelle uttrykk

Tokerudåsen Boligsameie Oppholds- og lekearealer på takflaten kan bidra til et mer estetisk tiltalende uttrykk sett fra omliggende boliger - og for de som bruker og beveger seg her - enn om takflaten skulle vært disponert til parkering.»

Ut fra dette anser vi det som meget usannsynlig at Plan- og bygningsetaten vil akseptere parkering på bakkeplan uten oppholds- og lekeareal. Dette vil blant annet medføre enda en dispensasjon for tap av leke- og oppholdsplass for de tre sameiene.

Kommunen er svært restriktive med å tillatte en slik dobbel dispensasjon. Praktiske grunner tilsier at parkering under tak er det beste for beboerne. Styret anser forslaget som urealistisk og ikke gjennomførbart. Styret mener at forslaget bør avvises, da dispensasjon allerede foreligger, dog med oppholds- og lekeareal som forutsetning.

Styret viser for øvrig til vedtektsbestemmelse pkt. 2.4 som angår garasjehuset:

"Tokerudåsen boligsameie, Tokerudtoppen sameie og Tokerudlia boligsameie eier i fellesskap garasjebygget, som er bygget på gnr. 99 bnr. 66 festet av Tokerudåsen boligsameie. Garasjebygget eies i fellesskap av de tre sameiene, i et tingsrettslig sameie. Garasjehuset ble bygget samtidig med terrasseblokkene og var en forutsetning for at Oslo kommune skulle godkjenne utbyggingen. Sameiene kan følgelig verken selge eller oppløse fellesgarasjen.

De tre sameiene er i fellesskap ansvarlig for garasjehuset, dette gjelder alle forhold tilknyttet garasjehuset herunder bl.a. drift, vedlikehold og fornyelse/påkostninger."

Forslaget krever, under enhver omstendighet, en vedtektsendring før det kan behandles.

Styret innstilling er MOT forslaget.

**Forslag til vedtak 1**
A) Årsmøtet ber styret søke Plan- og bygningsetaten (PBE) om tillatelse til å rive-kondemnabelt garasjebygg på Tokerudberget.

**Forslag til vedtak 2**
B) Årsmøtet ber om at styret søker PBE om dispensasjon fra gjeldende parkeringsnorm for området og legger til rette for at det etableres tilstrekkelig parkering på bakkeplan.

**Vedlegg**
6. Årsmøteforslag til TÅ 2023 - Riv garasjen - Sylvia Johnsen.pdf

# ÅRSRAPPORT FOR 2022

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Nadir Ali | Tokerudberget 31 |
| Nestleder | Rémi Marcel Borlet | Tokerudberget 23 |
| Styremedlem | Umar Zeshan Ali | Tokerudberget 35 |
| Styremedlem | Yilmaz Demir | Tokerudberget 35 |
| Styremedlem | Ingrid Woldsund | Tokerudberget 37 |
| Varamedlem | Emil Nergård | Tokerudberget 37 |
| Varamedlem | Solemann Razzaq | Tokerudberget 41 |
| Varamedlem | Mohammed Haji Said | Tokerudberget 29 |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Khubeb Bhaksh | Tokerudberget 33 |
| Farhiya Ismail | Tokerudberget 35 |
| Gard Andre Olsen | Tokerudberget 35 |

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret ønsker at alle eier- og beboerhenvendelser rettes via Vibbo: https://vibbo.no/tokerudasen. Her er også all relevant informasjon om sameiet samlet.

Eksterne kan henvende seg på e-post: tokerudasen@styrerommet.no, og søke informasjon på Tokerudåsen Boligsameies hjemmeside: https://vibbo.no/tokerudasen, urbane landbruksgruppa forvalter egen nettside med adresse: www.tokerudberget.no

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Tokerudåsen Boligsameie**
Sameiet består av 189 seksjoner.
Tokerudåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971422823, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
99 66

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

Tokerudåsen Boligsameie har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

**Forsikring**
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76465032. 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.

**Styrets arbeid**

**Møter**
I styreperioden 2022-2023 er det avholdt 12 styremøter, 4 møter med representanter fra Tokerudlia og Tokerudtoppen, samt 2 budsjett- og regnskapsmøter med OBOS. I tillegg til disse møtene har styrerepresentanter avholdt interne saksbehandlingsmøter etter behov for å gjennomgå av konkrete saker.

**Samarbeid om garasjehuset**
I 2022 ble det iverksatt prosess for å stille Tokerudtoppen til ansvar. Etter oversendelse av klagedokumenter, ble Tokerudtoppen etter hvert mer villig til å løse saken gjennom dialog. Styrene har hatt løpende dialog om saken og er enige om at den må løses - og at en flertallsbeslutning blant sameiene må respekteres.

Relevant utvikling som styret ønsker å meddele seksjonseierne er at Tokerudlia og Tokerudtoppen ønsker å undersøke rehabiliteringsalternativet grundigere. Nabosameiene ønsker at det presenteres et gjennomarbeidet forslag for alle respektive årsmøter for å la seksjonseierne ta stilling til spørsmål på nytt. Det er avholdt møte med Consolvo, Bjørn Lund (Lund og Co), Birger Næss (Pro plan), representanter fra Åsen, Lia og Toppen - for å kartlegge risiko og ev. usikkerheter knyttet til rehabiliteringstilbudet fra Consolvo. Det er også blitt utfordret på levetid, holdt opp mot kostnadene ved rehabilitering.

**Innbetaling av midler fra Tokerudtoppen til driftskonto 2 hos Åsen**
Tokerudtoppen har etter gjentatte oppfordringer betalt inn garasjehusets midler inn til Tokerudåsens driftskonto 2. Beløpet tilsvarer omtrent kr 740.000.

**Nytt tak på garasjenedgang**
Det er skiftet ut og utbedret tak på garasjenedgang i Mellomrommet. Det vil våren 2023 bli lagt sedum på dette taket.

**Utleielokal bomberom**
Skrevet under ny utleiekontrakt med WIM som gjelder fra 01.01.23-31.12.23 med mulighet for forlengelse. Leiekontrakten er leid ut på samme prinsipper som tidligere, men det fremforhandlet ny (høyere) leie. Ny leiesum 220 000 NOK pr år.

Lokalet er tilgjengelig for leie til beboere i sameiet hver fredag kveld og lørdager.

**Utleie "barneparken"**
Consolvo har sagt opp hybel. Styret ser på muligheter for bruk av dette lokalet. Foreløpig plan er å renovere og senere leie den ut videre til en høyere leiepris.

**Skadesaker**
Styret har håndtert 12 skadesaker i 2022 som har blitt meldt inn til forsikringsselskapet, hvor noen har blitt utbedret, mens andre er under utbedring/behandling. De fleste skader gjelder vanninntrengning og fuktskader i leilighet, enten fra yttervegg, eller leilighet over. Utenom det, så har vi inngått rammeavtale med GHS ang. utbedring av diverse små skader, gjelder stort sett utbedring av balkongkasser, kobling av rør mellom balkongkasse-sluk. Koble/montere ny takdrens der den har blitt skadet.

**Plan for utskifting av vinduer og dører**
Styret har forespurt Obos Prosjekt om bistand til å lage fremdriftsplan på utskifting av vinduer og ytterdører.

**Rensk av avløpsrør**
Styret har satt i gang vedlikeholdsprosjekt ''spyling og rensk av avløpsledninger'' i sameiet. Planen er å få spylt reint hovedstammen i avløpsrør.

**Sykkelverksted og smørebod**
Det er opprettet et felles sykkerlverksted og smørebod i kjelleren av oppgang 41. Alle kan benytte dette. Ta kontakt med styret på Vibbo for å få tilgang.

**Ny nødutgang til B-garasjen**
Det har frem til nå ikke vært mulig å låse seg inn i garasjekjelleren under oppgang 37-41 ved strømbrudd eller problemer med garasjeporten. Dette er nå utbedret ved at nødutgangen i motsatt ende av garasjeporten har blitt byttet ut med en dør med sylinderlås. Alle med nøkkeladgang til garasjeporten har også adgang til å låse opp nødutgangen fra utsiden. Dette for å gjøre det enklere for alle parter ved strømbrudd eller tekniske problemer med porten.

**Ringetablå og dørtelefon**
Det har ved flere anledninger vært hærverk på kameraene til dørtelefonene. Dette har blitt reparert fortløpende.

**Reperasjon av nedkast til søppelkontainer**
Søppelkontainer har ved flere anledninger blitt påført skade. Både ved at det har blitt kastet brennende engangsgrill i kontainer, som tok fyr, samt påkjørsler. Disse har blitt håndtert fortløpende.

**Salg av snøfreser og feiemaskin**
Sameiet har i lang tid hatt egen snøfreser og feiemaskin som ikke har blitt benyttet. Disse er nå blitt solgt.

**Dugnad**
Det har blitt arrangert vår- og høstdugnad.

**Komprimatorbil**
Styret har ved tre anledninger bestlit komprimatorbil for å hente skrot/søppel.

**Sosiale sammenkomster**
Vi har hatt flere sosiale sammenkomster, herunder 17. Mai feiring, feiring av Tokerudåsens 50-års jubileum og julegrantenning.

**Test av plassering av overvåkningskameraer**
Styret har på egen hånd testet ulike plasseringer for overvåkningskameraer i sameiet. Det er planlagt at disse skal monteres når forrige leverandør har fjernet kameraene som vi har hatt på leasing-avtale.

**Nytt varmtvannsystem**
Varmvannsystemet er utskiftet gjennom avtale med Energima AS. Arbeidet omfatter varmtvannsberedere og varmepumper som gjenvinner varme fra varmevekslerene på viftene på taket. Det har vært utfordrende å få tak i alle nødvendiger deler i løpet av prosjektperioden, og det gjenstår fortsatt noe arbeid, men systemet er satt i drift.

**Ny vaktmesteravtale**
Det er inngått ny vaktmesteravtale med Vaktmesterdrift AS (samme selskap som Tokerudlia benytter).

**Annet vedlikehold:**
- Reperasjon av asfalt i garasjekjellere.
- Reperasjon av gjentatt hærverk på belysning i lunden.
- Reperasjon av gjentatt hærverk på sylinderlåser på hoveddører.
- Utbedring av råteskader på treverk ved inngangspartier og gangbruer.
- Styret har justert avtrekksviften på flere oppganger etter anmodninger og påfølgende undersøkelser hos enkelte seksjoner.
- Varmekabler utendørs har blitt reparert etter behov gjennom vinteren.
- Det er utført reperasjon av soilrør/luftrør fra kloakkavløp oppe på takene på blokkene.
- Vask av parkeringskjellerne

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

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

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 429 902.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2023".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

**Større vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 375 672 til normal drift og vedlikehold.

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

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tokerudåsen Boligsameie.

**Lån**
Tokerudåsen Boligsameie har 3 stk lån i OBOS banken.
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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på øking av felleskostnadene fra 01.02.2023 med:

Trappevask øker fra kr 85 pr seksjon pr mnd til kr 127 pr seksjon pr mnd.
Felleskostnader økes med 15%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Tokerudåsen Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tokerudåsen Boligsameie.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2022<br>• Resultatregnskap 2022<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: UNV0C-4S152-HOHP7-MPJOM-E0LW5-KZK65

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UNV0C-4S152-HOHP7-MPJOM-E0LW5-KZK65



BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

# TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE
# ORG.NR. 971 422 823, KUNDENR. 7208

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 8 710 530 | 8 468 258 | 8 480 000 | 10 098 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 63 053 | 0 | 0 | 65 000 |
| Andre anlegg | 10 | 11 098 | 569 902 | 2 000 000 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 695 408 | 818 012 | 481 000 | 496 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **9 480 089** | **9 856 172** | **10 961 000** | **10 659 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -273 596 | -217 445 | -293 000 | -293 000 |
| Styrehonorar | 5 | -390 000 | -390 000 | -390 000 | -390 000 |
| Avskrivninger | 15 | -620 588 | -620 589 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -17 273 | -17 091 | -18 000 | -21 000 |
| Andre honorarer | | -125 000 | 0 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -248 160 | -240 465 | -246 000 | -265 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -286 788 | -23 055 | -75 000 | -85 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -3 360 358 | -1 241 273 | -2 584 000 | -1 375 672 |
| Forsikringer | | -785 672 | -728 437 | -785 000 | -864 000 |
| Festeavgift | | -211 567 | -170 304 | -190 000 | -210 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 703 218 | -1 627 664 | -1 676 000 | -2 044 600 |
| Andre anlegg | 10 | -511 589 | -888 147 | -500 000 | 0 |
| Energi/fyring | 11 | -962 912 | -1 081 300 | -804 000 | -1 304 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -518 406 | -456 422 | -470 000 | -540 000 |
| Andre driftskostnader | 12 | -194 256 | -1 261 523 | -720 000 | -720 805 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-10 209 383** | **-8 963 715** | **-8 751 000** | **-8 113 077** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-729 294** | **892 457** | **2 210 000** | **2 545 923** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10,13 | 98 250 | 93 686 | 75 000 | 0 |
| Finanskostnader | 14 | -870 336 | -629 594 | -624 000 | -1 076 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-772 086** | **-535 908** | **-549 000** | **-1 076 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-1 501 380** | **356 549** | **1 661 000** | **1 469 923** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 356 549 | | |
| Udekket tap | | -1 501 380 | 0 | | |

# BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 978 593 | 1 599 181 |
| Langsiktige fordringer | 16 | 65 620 | 65 620 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 044 213** | **1 664 800** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 81 865 | 59 712 |
| Kundefordringer | | 708 157 | 65 972 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 322 058 | 276 319 |
| Andre kortsiktige fordringer | 17 | 52 385 | 1 380 529 |
| Energiavregning | 21 | 4 254 | 279 886 |
| Andre driftskonti i OBOS-banken | | 210 | 209 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 009 596 | 646 937 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 614 993 | 148 707 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 12 831 | 10 707 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 98 219 | 150 550 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 904 567** | **3 019 528** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 948 780** | **4 684 328** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 18 | -20 583 821 | -19 082 440 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-20 583 821** | **-19 082 440** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 19 | 23 057 936 | 22 572 447 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **23 057 936** | **22 572 447** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 157 532 | 148 291 |
| Leverandørgjeld | | 1 272 254 | 1 011 361 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 21 891 | 18 050 |
| Påløpte renter | | 6 381 | 3 524 |
| Annen kortsiktig gjeld | 22 | 16 606 | 13 096 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 474 665** | **1 194 321** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 948 780** | **4 684 328** |

| | | |
|---|---|---|
| Pantstillelse | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 0 | 0 |

Oslo, 23.03.2023
Styret i Tokerudåsen Boligsameie

Nadir Ali/s/ Umar Zeshan Ali/s/ Yilmaz Demir /s/

Ingrid Woldsund/s/ Rèmi Marcel Borlet/s/

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 873 728 |
| Felleskostnader lik deling | 2 536 380 |
| Lån | 1 883 868 |
| Parkering | 654 100 |
| Vedlikehold | 399 912 |
| Trappevask | 192 780 |
| Dugnad | 113 400 |
| Bod | 50 600 |
| Lokaler | 40 800 |
| A konto varmtvann | 99 |
| Refusjon dugnad | -29 700 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **8 715 967** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | -5 338 |
| A konto varmtvann | -99 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **8 710 530** |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kortterminal | 108 300 |
| Nettinnbetalinger | 12 500 |
| Inntektsført avsatt foreldet lev.gjeld | 41 667 |
| Utleieinntekter, World Islamic Central Jam-E Mosque | 220 000 |
| Utbetaling av tilskuddsmidler OBOS gir tilbake | 104 847 |
| Oslo kommune, Bykuben, dyrekurs | 30 000 |
| Salg av snøfreser | 25 000 |
| Salg av feiemaskin og strøvogn | 3 500 |
| Oslo kommune, tilskudd | 97 000 |
| Dekning rettshjelpsforsikring | 8 200 |
| Garasjeinnskudd | 18 500 |
| Fjerning av bildekk/batterier | 7 000 |
| Gamle kundefordringer | 894 |
| Nøkler | 7 600 |
| Skilt | 2 800 |
| Fjerning av hensatt søppel | 1 600 |
| Utleie | 6 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **695 408** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -158 690 |
| Påløpte feriepenger | -16 606 |
| Arbeidsgiveravgift | -97 331 |
| Arbeidsklær | -968 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-273 596** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 390 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 404, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 273.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -258 501 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -28 287 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-286 788** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -871 244 |
| Drift/vedlikehold VVS | -1 980 598 |
| Drift/vedlikehold elektro | -60 554 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -199 080 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -33 551 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -125 546 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -49 104 |
| Egenandel forsikring | -40 000 |
| Kostnader dugnader | -681 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-3 360 358** |

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

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -1 152 548 |
| Renovasjonsavgift | -550 670 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 703 218** |

**NOTE: 10**
**ANDRE ANLEGG**

| | |
|---|---|
| **INNTEKTER ANDRE ANLEGG** | |
| Leieinntekter, rest E-feltet 2021 | 11 098 |
| Utbytte Gjensidige | 2 452 |
| **SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG** | **13 550** |

| | |
|---|---|
| **KOSTNADER ANDRE ANLEGG** | |
| Drift/vedl.hold | -263 050 |
| Reisekostnader | -1 544 |
| Festeavgift | -70 523 |
| Forsikring | -20 461 |
| Konsulenttjenester | -76 334 |
| Strømkostnad | -79 678 |
| **SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG** | **-511 590** |
| | |
| **SUM ANDRE ANLEGG** | **-498 040** |

**NOTE: 11**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -959 635 |
| Andre fyringskostnader | -3 277 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-962 912** |

**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -68 250 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -28 070 |
| Verktøy og redskaper | -31 764 |
| Driftsmateriell | -14 408 |
| Lyspærer og sikringer | -3 978 |
| Vaktmestertjenester | -165 025 |
| Renhold ved firmaer | -298 063 |
| Andre fremmede tjenester | -9 827 |
| Trykksaker | -3 488 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -2 404 |
| Andre kontorkostnader | -7 464 |
| Telefon, annet | -5 629 |
| Porto | -3 520 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -7 503 |
| Reisekostnader | -532 |
| Bank- og kortgebyr | -5 482 |
| Velferdskostnader | -3 768 |
| Innbetalt på tidligere tapsføringer | 465 419 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-194 256** |

**NOTE: 13**

**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 601 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 669 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 6 366 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 87 290 |
| Andre renteinntekter | 324 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **98 250** |

**NOTE: 14**

**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -380 786 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -438 611 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -50 023 |
| Renter på leverandørgjeld | -916 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-870 336** |

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

| | | |
|---|---|---|
| **Diverse utstyr** | | |
| Flaggstang | 30 673 | |
| Avskrevet tidligere | -12 269 | |
| Avskrevet i år | -6 135 | |
| | | 12 269 |
| Betalingsterminal | | |
| Kostpris | 153 813 | |
| Avskrevet tidligere | -123 050 | |
| Avskrevet i år | -30 762 | |
| | | 1 |
| Kamera | | |
| Tilgang 2021 | 16 811 | |
| Avskrevet tidligere | -3 362 | |
| Avskrevet i år | -3 362 | |
| | | 10 087 |
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2020 | 1 601 575 | |
| Tilgang 2021 | 50 409 | |
| Avskrevet tidligere | -621 280 | |
| Avskrevet i år | -330 329 | |
| | | 700 375 |
| Varmepumpe | | |
| Tilgang 2014 | 2 507 327 | |
| Avskrevet tidligere | -2 001 465 | |
| Avskrevet i år | -250 000 | |
| | | 255 862 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **978 593** |
| | | |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-620 588** |

**NOTE: 16**
**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Powertrade (depositum strøm) | 65 620 |
| **SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER** | **65 620** |

**NOTE: 17**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Tokerudtoppen Boligsameie, januar-februar 2020 | 40 000 |
| Tokerudlia Boligsameie januar-februar 2020 | 12 000 |
| Tilbakeførte gebyrer | 385 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **52 385** |

**NOTE: 18**
**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 verdiøkninger 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 låne-opptaket 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: 19**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2016 | -19 015 494 | |
| Nedbetalt tidligere | 8 500 193 | |
| Nedbetalt i år | 745 863 | |
| | | -9 769 438 |
| OBOS-banken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 14 år. | | |
| Opprinnelig 2020 | -13 080 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 022 854 | |
| Nedbetalt i år | 747 878 | |
| | | -11 309 268 |
| OBOS-banken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2022 | -2 000 000 | |
| Nedbetalt i år | 20 770 | |
| | | -1 979 230 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-23 057 936** |

**NOTE: 20**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -12 831 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -9 060 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-21 891** |

**NOTE: 21**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 242 111 |
| **SUM INNTEKTER** | **-1 242 111** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Strøm | 1 119 256 |
| Administrasjon | 127 109 |
| **SUM KOSTNADER** | **1 246 365** |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **4 254** |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 22**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -16 606 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-16 606** |

## Annen informasjon om sameiet

### Styret
Styret ønsker at alle eier- og beboerhenvendelser rettes via Vibbo: https://vibbo.no/tokerudasen. Her er også all relevant informasjon om sameiet samlet.

Eksterne kan henvende seg på e-post: tokerudasen@styrerommet.no, og søke informasjon på Tokerudåsen Boligsameies hjemmeside: https://vibbo.no/tokerudasen, urbane landbruksgruppa forvalter egen nettside med adresse: www.tokerudberget.no

### 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
Heshmatollah Nar Mohammad og Vaktmesterdrift AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale.

### Parkering
Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter behov. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret på https://vibbo.no/tokerudasen.

### Nøkler/skilt
Nøkler og nøkkelbrikker, samt skilt til ringeklokke og postkasse kan kjøpes ved å kontakte styret på https://vibbo.no/tokerudasen.

### Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76465032. 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 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.

**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 AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telia på telefon +47 924 05 050 eller besøke deres nettside www.telia.no.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

| | |
|---|---|
| 2022 | Nye varmtvannsberedere |
| 2020 | Nytt avfallssystem. |
| 2015 | Betongrehabilitering av garasjene under blokkene samt utbedring av balkongene. |
| 2013 - 2014 | Elektrisk arbeid, bytte av sikringsskap.<br>Takarbeid. |

Etablering av fibernett.

# Vedlegg 2 til sak 7. Sykkelbod utenfor oppgang 41

# Vedlegg 3 til sak 7. Sykkelbod utenfor oppgang 41

# Vedlegg 4 til sak 7. Sykkelbod utenfor oppgang 41

# Endringsforslag til vedtekter:  § 7.7 Hvem kan delta på årsmøte

## Saksfremlegg/ begrunnelse

Årsmøte 29.04.2019 endret vedtektene, ikke en-for-en paragraf, men gamle vedtekter på åtte sider, opp mot et forslag over femten sider, og i den prosessen forsvant flere viktig detaljer, og spesielt mistet sameiet beskyttelse mot kupping og andre begrensninger med formål å beskytte seksjonseiere mot skadelige vedtak. De gamle vedtektene  § 14, som var i stedet for § 7.1, satte for eksempel grense på hvor mange en fullmektig kunne representere på årsmøtet til fem - 5 - pluss sin egen, altså totalt seks - 6 - seksjoner.

Borettslagsloven begrenser antallet til to - 2 -  seksjoner maksimalt per fullmektig, men satte ingen slike restriksjoner i Eierseksjonsloven fra 2017, det må sameiet selv avtale i vedtekter. Forslaget er derfor at vi gjør det for å stimulere økt deltakelse i årsmøte, samt støtte opp om sameiedemokratiet.

Det er verdt å merke at Eierseksjonsloven § 23, 1. ledd setter begrensninger på hvor mange boligseksjoner det er lov å erverve i et sameie, og en ramme for å begrense konsentrasjon av fullmakter på få hender er således i lovens ånd.

## Forslag til vedtak

> **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet** - *siste avsnitt*
> En seksjonseier kan møte ved fullmektig. **Hver seksjonseier kan møte med egen fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt og ikke representere mer enn 5 seksjoner utover sin egen. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår.** Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

Kontaktinformasjon til forslagsstiller:
Navn: Sylvia Johnsen
Mobiltelefon: (+47)  90 77 47 47
Epost: sylvia.johnsen@gmail.com

Forslag til årsmøtet i Tokerudåsen boligsameie 23.04.2023 som ønskes behandlet av årsmøtet:

# Søk PBE om rivingstillatelse og etablering av parkering på bakkeplan

## Saksfremlegg/ begrunnelse

Fellesgarasjen på Tokerudberget er som kjent i svært dårlig forfatning og utgjør en fare for beboere, biler og sine omgivelser på Tokerudberget. Det har også retten slått fast etter tilstandsrapporter laget av konsulenter på vegne av styret.

Styrene har en søknad i Oslo kommune om å rive og bygge nytt, men mangler finansiering og det er et for dyrt prosjekt for seksjonseiere i Tokerudåsen alene, men også sammen med andre i disse tider, med store konflikter, uro og usikkerhet rundt kostnader. Nå har Oslo kommune etterlyst søknad om ferdigattest og det er på tide at vi innser realitetene og tar tak i et 50 år gammelt problem. Det betyr at vi må rive bygget og oppløse det tingsrettslige sameiet. Tomten vil alene kunne  tilby gjesteparkeringsplasser til alle besøkende på Tokerudberget, hvilket tomten har mulighet for dersom styret innhenter dispensasjon fra parkeringsnorm. Dialogen må starte.

## Forslag til vedtak

A) Årsmøtet ber styret søke Plan- og bygningsetaten (PBE) om tillatelse til å rive kondemnabelt garasjebygg på Tokerudberget.
B) Årsmøtet ber om at styret søker PBE om dispensasjon fra gjeldende parkeringsnorm for området og legger til rette for at det etableres tilstrekkelig parkering på bakkeplan.

Kontaktinformasjon til forslagsstiller:
Navn: Sylvia Johnsen
Mobiltelefon: (+47)  90 77 47 47
Epost: sylvia.johnsen@gmail.com
Forslag til årsmøtet i Tokerudåsen boligsameie 23.04.2023 som ønskes behandlet av årsmøtet:

## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23
**Selskapsnummer:** 7208 **Selskapsnavn:** Tokerudåsen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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