



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 797 873  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TØYENHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 541 263	6 923 051
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 541 263</b>	<b>6 923 051</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 620	171 082
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		91 583	90 923
Annen driftskostnad		5 800 660	5 368 777
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 091 863</b>	<b>5 630 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>449 400</b>	<b>1 292 270</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		86 623	60 696
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>86 623</b>	<b>60 696</b>
Annen finanskostnad		67 760	95 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>67 760</b>	<b>95 574</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 863</b>	<b>-34 878</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>468 263</b>	<b>1 257 391</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>468 263</b>	<b>1 257 391</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>468 263</b>	<b>1 257 391</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>468 263</b>	<b>1 257 391</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		468 263	1 257 391
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>468 263</b>	<b>1 257 391</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 584 497	59 584 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		917 952	950 048
Sum varige driftsmidler		60 502 449	60 534 545
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 502 449	60 534 545
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 446	848 040
Sum fordringer		22 446	848 040
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 098 414	6 802 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 098 414	6 802 429
Sum omløpsmidler		7 120 860	7 650 469
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 623 308</b>	<b>68 185 014</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		12 200	12 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 200</b>	<b>12 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		51 633 191	51 164 928
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 633 191</b>	<b>51 164 928</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 645 391</b>	<b>51 177 128</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 543 278	3 006 490
Øvrig langsiktig gjeld		13 276 400	13 276 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 819 678</b>	<b>16 282 890</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 819 678</b>	<b>16 282 890</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		276	518
Leverandørgjeld		79 467	663 688
Annen kortsiktig gjeld		78 497	60 791
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 240</b>	<b>724 997</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 977 918</b>	<b>17 007 886</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 623 308</b>	<b>68 185 014</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440966

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 797 873  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TØYENHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 941 797 873  
TØYENHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 541 263	6 923 051
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 541 263</b>	<b>6 923 051</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 620	171 082
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		91 583	90 923
Annen driftskostnad		5 800 660	5 368 777
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 091 863</b>	<b>5 630 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>449 400</b>	<b>1 292 270</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		86 623	60 696
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>86 623</b>	<b>60 696</b>
Annen finanskostnad		67 760	95 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>67 760</b>	<b>95 574</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 863</b>	<b>-34 878</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>468 263</b>	<b>1 257 391</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>468 263</b>	<b>1 257 391</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>468 263</b>	<b>1 257 391</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>468 263</b>	<b>1 257 391</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		468 263	1 257 391
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>468 263</b>	<b>1 257 391</b>



Organisasjonsnr: 941 797 873  
TØYENHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 584 497	59 584 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		917 952	950 048
Sum varige driftsmidler		60 502 449	60 534 545
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 502 449	60 534 545
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 446	848 040
Sum fordringer		22 446	848 040
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 098 414	6 802 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 098 414	6 802 429
Sum omløpsmidler		7 120 860	7 650 469
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 623 308</b>	<b>68 185 014</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 200	12 200
Sum innskutt egenkapital		12 200	12 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	51 633 191	51 164 928
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>51 633 191</b>	<b>51 164 928</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>51 645 391</b>	<b>51 177 128</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 543 278	3 006 490
Øvrig langsiktig gjeld	13 276 400	13 276 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 819 678</b>	<b>16 282 890</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 819 678</b>	<b>16 282 890</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	276	518
Leverandørgjeld	79 467	663 688
Annen kortsiktig gjeld	78 497	60 791
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>158 240</b>	<b>724 997</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 977 918</b>	<b>17 007 886</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>67 623 308</b>	<b>68 185 014</b>



Organisasjonsnr: 941 797 873  
TØYENHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Tøyenhagen B/L

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 21. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Tøyenhagen B/L. Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5105>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Kollektiv bredbåndsavtale i Tøyenhagen
5. Forbud mot kull- og gassgrill på takterrasser og balkonger
6. Omgjøre fellesareal til boligareal i Jens Bjelkes gate 37
7. Renovering av bakgårdshuset
8. Forsøksprosjekt: Trampoline i bakgården
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Tøyenhagen B/L**

Jøran Grønstad

Anne Catherin Acuna Gonzales

Kenneth Høgevold

Nina A. Haslie

Jonas Lippestad Johansen

Maria Eugenia Lopez

Even Opsal



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Jøran Grønstad og Jonas Lippestad Johansen



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 5105 innkalling digitalt.pdf



Tøyenhagen B/L

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jøran Grønstad	Jens Bjelkes Gate 39 A
Styremedlem	Anne Catherin Acuna Gonzales	Rustadgrenda 8
Styremedlem	Kenneth Høgevold	Tøyengata 38 C
Styremedlem	Nina A. Haslie	Herslebs Gate 34 A
Styremedlem	Jonas Lippestad Johansen	Jens Bjelkes Gate 39 B
Styremedlem	Maria Eugenia Lopez	Tøyengata 40 D
Styremedlem	Even Opsal	Herslebs Gate 34 B
Varamedlem	Martin Håkon M Mc Gloin	Herslebs Gate 34 B
Varamedlem	Gry Nesse	Jens Bjelkes Gate 39 B

### Valgkomiteen

Sigrun Moe	Tøyengt 40 A
Margrethe Bergmål	Herslebs gate 34 A

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Tøyenhagen B/L

Borettslaget består av 122 andelsleiligheter.

Tøyenhagen B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941797873, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Herslebs Gate 32-34  
Tøyengata 36-40  
Jens Bjelkes Gate 37-39

Gårds- og bruksnummer :

229 196 198 200 46 47  
62 63

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Tøyenhagen B/L har ingen ansatte.



Tøyenhagen B/L

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Vaktmestertjenester

Det er Gamle Oslo Servicesentral som leverer vaktmestertjenester til borettslaget. Vaktmesteransvarlig i styret er Jonas Lippestad Johansen.

Gamle Oslo Servicesentral leverer også trappevask. Det vaskes en gang i uken i vinterhalvåret, og hver 14. dag om sommeren. Spørsmål eller merknader til det utførte arbeidet kan rettes til styret.

## Dugnad

På grunn av smittesituasjonen ble vårdugnaden i april avlyst. Vi gjorde en test av sjau.no og arrangerte en slags dugnad digitalt, men det fungerte ikke så godt som vi håpa på. Høstdugnaden i oktober ble gjennomført. I tillegg har vi hatt noen smådugnader med å lage bed/planting, grave hull til grillplass og kjøre vekk brostein..

## Kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning

Vi har i 2020 hatt Marcus Dhondup som vår kontaktperson. Samarbeidet har fungert meget godt.

## Informasjon

Facebookgruppen Tøyenhagen borettslag er en viktig kanal mellom styret og beboere, samt mellom beboere. Det samme gjelder nettstedet <https://vibbo.no/toyenhagen> der det er publisert 42 oppdateringer i 2020.

Styret nås raskest ved å sende epost til [styrelista@toyenhagen.no](mailto:styrelista@toyenhagen.no). Å ringe eller sende tekstmelding er gode alternativer, men e-post er å foretrekke. Vi svarer også på henvendelser på messenger, men messenger-kontoen til Styrelista sjekkes bare sporadisk.

## Bakgårdshuset

I 2020 har utleie av bakgårdshuset vært noe lavere enn før på grunn av pandemien. Omtrent kr. 17.500 har kommet inn i leieinntekter. Totalt sto det ved årsskiftet kr. 194.120 på utleie-kontoen.

## Bakgårdskomité

Bakgårdskomiteen har sørget for at bakgården blir finere og finere. Det ligger mye planlegging og arbeid bak å vedlikeholde bed og planter, derfor er flere medlemmer til bakgårdskomiteen veldig velkomne. Kontakt Nina A. Haslie i styret om du er interessert i å være med.

## Styrets arbeid

Det sittende styret har avholdt 11 styremøter i 2020. I tillegg ble det avholdt en ordinær generalforsamling digitalt.

Borettslagets økonomi betegnes som stabil og beboernes fellesutgifter har vært uendret gjennom året. Overskuddet i 2020 ble mindre enn budsjettet. Det henger først og fremst sammen med bytte av varmtvannsberedere som vi ikke hadde lagt inn i budsjettet. I tillegg har vi, på grunn av pandemisituasjonen, iverksatt en del arbeider for å være med på å holde håndverkere i sving.



## Trivselsarrangement

- 17. mai: Hasle brass spilte for oss på morgenkvisten + diverse leker for barna.
- 25. juni: Sommerfest med offisiell åpning av ny lekeplass og Knut-Edmunds plass, leker for barn og quiz for voksne.
- 9. oktober: Utekino med Coco for barn etterfulgt av Cinema Paradiso
- 31. oktober: Halloween for barna med skattejakt i bakgården
- 29. november: Tenning av julegran m/Hasle brass
- 19. desember: Julefilm for barna og grilling i bakgården

I tillegg gir prosjektor kjøpt på finn.no en rekke muligheter. Premier League i bakgården har blitt forsøkt noen ganger. Dessuten setter styret stor pris på beboer-initiativ som den digitale quizkvelden Amalie og Erik ordna for oss 14. november.

## SAKER 2020:

- **Ferdigstilt ny lekeplass og opparbeidet området rundt**
  - Våren 2020 kunne vi endelig, etter lang anleggstid, åpne vår nye lekeplass.
  - Ferdigstilt er lagt rundt lekeplassen og sklia. I den forbindelse bytte vi knotteplast mot Tøyengata 38F.
  - Det er på dugnad satt på bom på toppen av sklia for å bedre sikkerheten.
  - Opparbeidelse og planting av humlebed bak lekeplassen.
  - Lekeplassen er finansiert med kroner 200.000 bomiljøtilskudd fra Oslo kommune, og 200.000 av borettslagets midler.
- **Opparbeidet grusplassen**
  - Styret har i løpet av året fått rydda og opparbeida grusplassen ved Stallen. Arbeidet ble i dels utført av Licy Eco utemiljø og dels på dugnad.
  - To store utesittegrupper er kjøpt inn og plassert på plassen.
  - Til vinteren testet styret ut bålpanne på området.
- **Skiftet porttelefonsystem i borettslaget**
  - Vi har fått nytt porttelefon-system. Alle leilighetene har fått nytt svarapparat og alt av paneler ved ytterporter og oppgangsdører er bytta ut. Arbeidet er utført av Porttelefon Service AS og vi har sju års garanti
  - I forbindelse med nytt system har styret lagt inn digital nøkkel slik at alle beboere som ønsker det, kan bruke mobilen til å åpne porter og oppgangsdører.
- **Ventilasjon i leiligheter/manglende spalteventiler**
  - Styret har fulgt opp vedtak av generalforsamling 2020 og utredet ettermontering av spalteventiler i leiligheter som mangler dette. Alle leilighetene med vindu mot Jens Bjelkes gate har fått tilbud om innsetting av spalteventiler. Cirka 50 ventiler skal monteres i løpet av våren 2021.
- **Radontiltak**
  - Det er i 2020 installert undertrykksventilering i kjellerne i Jens Bjelkes gate 39, Tøyengata 36 og Tøyengata 40.
  - Nye målinger blir utført denne vinteren.
  - Det pågår en søknadsprosess opp mot byantikvar med tanke på sette inn ventiler i fasaden.
- **Vedlikehold tak**



Tøyenhagen B/L

- Blikkenslager gikk over takene våre på befaring og nødvendig vedlikehold ble utført. En rekke beslag ble byttet på takene i Herlslebs gate.
- **Vedlikehold trær**
  - Aborister var inne og trimmet og vurderte tilstanden til trærne våre. Alma ved Tøyengata 38F lå tynt an, men fikk stå.
- **Opparbeiding utekjøkken**
  - Styret har fått tegnet og startet arbeidet med å bygge utekjøkken med grillplass som skal erstatte nåværende grill ved bakgårdshuset. Ferdigstilles våren 2021.
- **Skiftet varmtvannsberedere**
  - To bygg har i 2020 fått nye varmtvannsberedere: Tøyengata 36 og Jens Bjelkes gate 37.
- **Oppgradering av sikringskap/elanlegg i kjellere**
  - Elektrikere fra TT Elektro har gått over alle kjellerne våre og erstattet gamle skrusikringer med automatsikringer. I tillegg har det blitt satt på plass overspenningsanlegg.
- **Utebelysning**
  - Lyslenker er montert i bakgården. Arbeidet er utført av TT Elektro.
- **Kartlegging av strømforbruk**
  - Styret har iverksatt kartlegging av energiforbruket i Tøyenhagen.
- **Oppussing av bakgårdshuset**
  - Styret har planlagt en trinnvis oppussing av huset der vi tenker helhet sammen med nytt utekjøkken/grillplass og bruk av grusplass. Styret vil starte oppussingen i 2021.
- **Vannlekkasjer i Tøyengata 38, Tøyengata 36 samt Jens Bjelkes gate 37 + oppfølging av diverse andre skade- og forsikringssaker**
  - Borettslaget er forsikret hos Gjensidige Forsikring. I tillegg har vi en skadedyrforsikring hos Norsk Hussopp Forsikring.
- **12 leiligheter i borettslaget ble overtatt av nye eiere i 2020. Det er tre mindre enn året før.**



Tøyenhagen B/L

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 541 236.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 091 863.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 468 263 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 6 962 620 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyenhagen B/L.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tøyenhagen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tøyenhagen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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 avvirket.

## 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-20 12:46:32Z



Penneo Dokumentnøkkel: 7Q5KC-VPPMH-M1000-8K1C1-TQDLU-GIEAS

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>



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>6 925 473</b>	<b>6 021 013</b>	<b>6 925 473</b>	<b>6 962 620</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		468 263	1 257 391	1 117 417	84 232
Tilbakeføring av avskrivning	14	91 583	90 923	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-59 487	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-463 212	-443 854	-454 000	-478 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>37 147</b>	<b>904 460</b>	<b>663 417</b>	<b>-393 768</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 962 620</b>	<b>6 925 472</b>	<b>7 588 890</b>	<b>6 568 852</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		7 120 860	7 650 469		
Kortsiktig gjeld		-158 240	-724 997		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 962 620</b>	<b>6 925 472</b>		



Tøyenhagen B/L

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 517 888	6 511 380	6 546 000	6 781 000
Andre inntekter	3	23 375	411 671	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 541 263</b>	<b>6 923 051</b>	<b>6 546 000</b>	<b>6 781 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 620	-21 142	-26 000	-26 000
Styrehonorar	5	-180 000	-149 940	-150 000	-180 000
Avskrivninger	14	-91 583	-90 923	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 988	-12 766	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-247 410	-240 438	-247 000	-254 000
Konsulenthonorar	7	-6 545	-25 476	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 541 605	-2 199 067	-1 780 000	-2 910 000
Forsikringer		-484 177	-472 528	-480 000	-496 000
Kommunale avgifter	9	-1 144 184	-1 054 381	-1 126 583	-1 203 768
Energi/fyring		-309 880	-360 692	-415 000	-415 000
Andre driftskostnader	10	-1 053 872	-1 003 430	-1 044 000	-1 094 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 091 863</b>	<b>-5 630 782</b>	<b>-5 339 583</b>	<b>-6 649 768</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>449 400</b>	<b>1 292 270</b>	<b>1 206 417</b>	<b>131 232</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	86 623	60 696	0	0
Finanskostnader	12	-67 760	-95 574	-89 000	-47 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>18 863</b>	<b>-34 878</b>	<b>-89 000</b>	<b>-47 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>468 263</b>	<b>1 257 391</b>	<b>1 117 417</b>	<b>84 232</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		468 263	1 257 391		



Tøyenhagen B/L

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	58 275 497	58 275 497
Tomt		1 309 000	1 309 000
Andre varige driftsmidler	14	917 952	950 048
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 502 449</b>	<b>60 534 545</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 467	28 757
Forskuddsbetalte kostnader		17 979	600 033
Andre kortsiktige fordringer		0	219 250
Driftskonto OBOS-banken		2 108 624	1 852 658
Sparekonto OBOS-banken		4 798 089	4 775 095
Innestående i andre banker		191 701	174 676
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 120 860</b>	<b>7 650 469</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 623 308</b>	<b>68 185 014</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 122 * 100		12 200	12 200
Opptjent egenkapital		51 633 191	51 164 928
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>51 645 391</b>	<b>51 177 128</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 543 278	3 006 490
Borettsinnskudd	16	13 276 400	13 276 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 819 678</b>	<b>16 282 890</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 531	58 648
Leverandørgjeld		79 467	663 688
Påløpte renter		276	518
Annen kortsiktig gjeld	17	43 966	2 143
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>158 240</b>	<b>724 997</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 623 308</b>	<b>68 185 014</b>



Tøyenhagen B/L

Pantstillelse	18	45 918 612	45 918 612
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2021

Styret i Tøyenhagen Borettslag

Jøran Grønstad

Anne Catherin Acuna Gonzales Kenneth Høgevold

Nina A. Haslie

Jonas Lippestad Johansen

Maria Eugenia Lopez

Even Opsal

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

##### 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

##### FORDRINGER

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

##### SKATTETREKSKONTO

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



Tøyenhagen B/L

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 861 592
Trappevask	302 016
Brannvarsling	131 136
Fellesutgifter	122 400
Dugnad	72 600
Forretningslokale	31 200
Leietillegg påbygg	25 380
Eiendomsskatt	6 508
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 552 832</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-31 200
Brannvarsling	-3 744
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 517 888</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Ekstern bank	16 983
Eiendomsskatt	2 143
Korrigeringer på reskonro	141
Nettinnbetalinger	4 108
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>23 375</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 760
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 620</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 180 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 988.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 915
--	--------



Tøyenhagen B/L

Andre konsulentonorarer	-630
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 545</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Porttelefon Service AS	-945 800
Sørum Rør og Bad AS (bytte beredere)	-338 725
TT Elektro AS (tilkobling beredere)	-87 434

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 371 959**

Drift/vedlikehold bygninger	-528 943
Drift/vedlikehold VVS	-25 446
Drift/vedlikehold elektro	-16 893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-249 724
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 349
Drift/vedlikehold brannsikring	-282 611
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 108
Egenandel forsikring	-45 000
Kostnader dugnader	-572

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 541 605**

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 509
Vann- og avløpsavgift	-527 059
Feieavgift	-17 761
Renovasjonsavgift	-592 855

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 144 184**

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-91 054
Driftsmateriell	-2 706
Lyspærer og sikringer	-19 685
Vaktmestertjenester	-499 945
Renhold ved firmaer	-351 638
Snørydding	-35 833
Trykksaker	-927
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-2 903
Porto	-5 029
Bank- og kortgebyr	-5 246



Tøyenhagen B/L

Velferdskostnader	-31 405
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 053 872</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 097
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 994
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 502
Kundeutbytte fra Gjensidige	60 988
Andre renteinntekter	42
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>86 623</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-23 164
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-44 096
Andre rentekostnader	-500
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-67 760</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1988	7 129 836
Tilgang 1999	3 562 800
Kostpris/Bokf.verdi 1989	47 582 861
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>58 275 497</b>

Tomten ble kjøpt i 1985

Gnr.229/bnr.46 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grill		
Tilgang 2018	23 238	
Avskrevet tidligere	-3 486	
Avskrevet i år	-2 324	
		17 428
Belysning		
Tilgang 2020	59 487	
Avskrevet i år	-660	
		58 827
Brannvarslingsanlegg		
Kostpris	1 328 992	
Avskrevet tidligere	-398 696	
Avskrevet i år	-88 599	
		841 697



Tøyenhagen B/L

---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>917 952</b>
--------------------------------	----------------

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-91 583</b>
--------------------------------	----------------

---

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	2 556 409	
Nedbetalt i år	198 935	
		-844 656

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 537 101	
Nedbetalt i år	264 277	
		-1 698 622

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 543 278</b>
------------------------------------	-------------------

---

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-13 276 400
-------------	-------------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-13 276 400</b>
----------------------------	--------------------

---

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-43 966
-------------------	---------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-43 966</b>
-----------------------------------	----------------

---

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 276 400
Pantelån	2 543 278
<b>TOTALT</b>	<b>15 819 678</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 275 497
Tomt	1 309 000
<b>TOTALT</b>	<b>59 584 497</b>

---

**INNKOME FORSLAG:****Kollektiv bredbåndsavtale i Tøyenhagen****Beboerforslag:** Thomas Aarholt

Det forsøkes å inngå en ny kollektiv avtale om internett til borettslaget, for eksempel med Homenet.

**Forslag til vedtak:** GeneralforSamlingen gir styret fullmakt til å inngå kollektiv bredbåndsavtale på vegne av borettslaget.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget. Det foreligger allerede tilbud fra Homenet og Telenor (se vedlegg).

**Forbud mot kull- og gassgrill på takterrasser og balkonger****Beboerforslag:** Tale Eirum

Det foreslås å ta inn forbud mot kull- og gassgrill på terrasser og balkonger i borettslagets husordensregler. Dette med tanke på brannsikkerhet.

**Bakgrunn**

Det jobbes aktivt med brannsikring av bygningsmassen. I den forbindelse bør det også tas stilling til grilling på balkonger og takterrasser.

Balkongene og terrassene våre er relativt trange og det er kort avstand til brennbare konstruksjoner. Dette gir økt risiko for brantilløp ved bruk av kull- og gassgrill på disse.

Kullgrill er aldri anbefalt å bruke på balkong.

Gassgrill - ved korrekt bruk og godt vedlikehold - er mindre risikofylt enn kullgrill, men også uegnet på balkongene (avstand til vegger og tak) og takterrassene (avstand til vegger og manglende utlufting langs gulv/åpninger på gulvnivå) våre.

For gassgriller varierer anbefalingene om avstand til vegg fra modell til modell, men Norsk brannvernforening anbefaler minimum 1 m. Anbefaling om utlufting langs gulv er noe alle seriøse produsenter inkluderer i bruksanvisningene sine.

Denne anbefalingen er basert på at gassen er tyngre enn luft og samler seg langs gulvet. Ved gasslekkasje fra slange/holder vil dette kunne gi eksplosjonsfare hvis det ikke er god ventilasjon og åpninger som gassen kan forsvinne ut gjennom. Det er derfor nødvendig med god utlufting via en åpning ved gulvnivå. Det er kun et mindretall av takterrassene våre som er konstruert med



Tøyenhagen B/L

åpning på gulvnivå (Jens Bjelkes gate 37 og 39).

Grillkapasiteten i bakgården har blitt utvidet det siste året og det bør være god kapasitet for alle til å grille der.

Generell informasjon og anbefalinger om grilling på balkong/terrasse:

[brannvernforeningen.no/gode-rad/fritid-og-reise/grilling/](http://brannvernforeningen.no/gode-rad/fritid-og-reise/grilling/)  
[www.sfty.no/blogg/brannsikkerhet-og-grilling-pa-balkongen](http://www.sfty.no/blogg/brannsikkerhet-og-grilling-pa-balkongen)

[www.viivilla.no/hage/grill-utekjokken-og-utepeis/disse-grilltabbene-ma-du-unnga/](http://www.viivilla.no/hage/grill-utekjokken-og-utepeis/disse-grilltabbene-ma-du-unnga/)

**Forslag til vedtak:** Det innføres forbud mot kule- og gassgrill på takterrasser og balkonger i Tøyenhagen borettslag

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget

## Omgjøre fellesareal til boligareal i Jens Bjelkes gate 37

**Beboerforslag: Colm O'Brien og Betina Haraldsen**

Vi ber generalforsamlingen om å få kjøpe deler av loftet i Jens Bjelkes gate 37a til boareal.

Vi er en familie på 3 pluss en hund som deler 59 kvadratmeter. Selv om det er koselig å bo tett så begynner det å bli litt trangt, spesielt med tanke på om vi skulle bli fler. Vi har bodd 6 år i dette fantastiske borettslaget og kunne ikke tenke oss et bedre sted for barna å vokse opp. Dessverre er det veldig få av de større familieleiligheter i borettslaget, og sjeldent at disse er til salgs.

Vi ønsker derfor å spørre generalforsamlingen om å kjøpe deler av råloftet slik at vi kan få litt bedre plass og et ekstra soverom.

Arealet vi ønsker å kjøpe er på ca. 37m<sup>2</sup> råloftsareal. Det vil gi oss et effektivt boareal på 26m<sup>2</sup> ekstra. Loftet i Jens Bjelkes gate 37 er mindre enn de andre byggene og vi har prøvd å finne en planløsning som fungerer for oss og som ivaretar mest fellesareal.

I dag har loftet 7 boder fordelt på 4 beboere, inkludert oss. I tillegg er det 4 boder i trappeoppgang. Disse 12 bodene er det 8 leiligheter som deler. I kjelleren er det 17 boder som deles på 16 leiligheter.

Loftet er svært kaldt og med råttent gulv på grunn av vannskader. Kjelleren i JB gt 37 er godt ventilert og isolert, og har et bedre klima for oppbevaring enn loftet. Der er det i dag 75 m<sup>2</sup> ledig plass delt på 3 større rom, det ene til oppbevaring av hagemøbler. Vi foreslår, om styret er enig, å bygge 2 eller 3 nye bod i kjelleren. Kostnaden til dette kan legges til kjøpsprisen på loftet. Dette er en mulighet for at enkelte leiligheter skal beholde sin 3. bod.

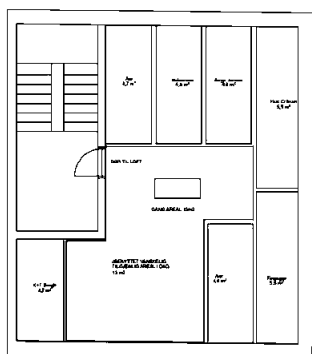
Generalforsamling har tidligere godkjent slike forespørsler med mål om at flere barnefamilier blir boende, og at det blir mindre gjennomtrekk i borettslaget. Foruten at dette taler til vår fordel, mener vi en slik holdning vil bidra til å opprettholde det gode samholdet og engasjementet i

Tøyenhagen B/L

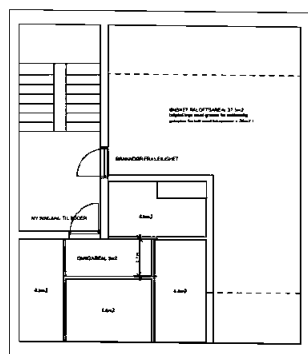
Tøyenhagen som vi er blitt så glad i. Dessuten vil kjøpesummen være et økonomisk bidrag til flere gode fellesprosjekter.

Vi håper at fordelene veier opp for ulempene og generalforsamlingen stiller seg positive til vårt forslag. Vi skal selvfølgelig stå for alle merkostnader, all koordinering og søknadsprosess mot kommunen etc.

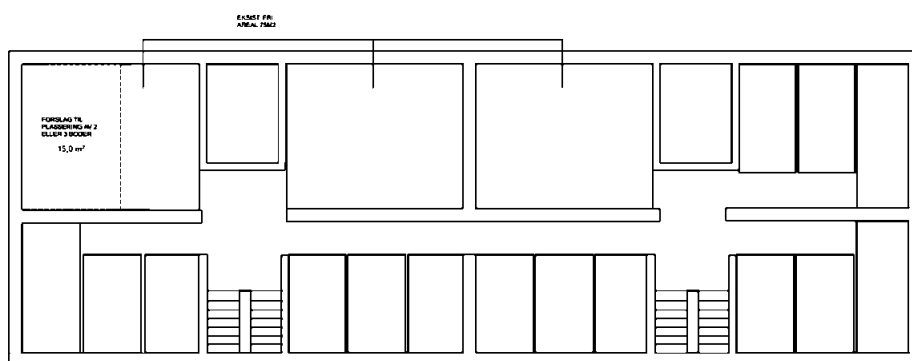
JENS BJELKES GATE 37A LOFT



EKSISTERENDE SITUASJON



FORSLAG TIL NY SITUASJON



KJELLAR JENS BJELKES GATE 37A

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen samtykker til at loftsareal omdisponeres fra fellesareal til boligareal og ombygges som beskrevet i forslaget. Styret gis fullmakt til å gjøre mindre endringer i disponeringen og ombyggingen. Andelseieren skal betale et rimelig vederlag til borettslaget for



Tøyenhagen B/L

omdisponert areal. Vederlaget skal være basert på markedspris. Styret skal sørge for at det inngås avtale med andelseieren om vederlaget og om fremdrift. Det er en forutsetning at alle andelseiere som har bod på det aktuelle arealet sikres annen bod. Ombyggingen skal skje uten ekstra kostnader for borettslaget – alle slike kostnader skal dekkes av andelseieren. Styret skal sørge for at fordeling av felleskostnadene justeres i henhold til vedtektene.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget.

**Denne saken krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.**

## **Renovering av bakgårdshuset**

**Forslagsstiller er styret**

På generalforsamlingen i Tøyenhagen i 2018 ble det fattet følgende vedtak:

*Generalforsamlingen gir styret mulighet til å arbeide videre med oppussing av bakgårdshuset.*

Det har styret gjort og nå foreligger det konkrete planer for oppussingen. Styret har satt av kr. 700.000 til dette prosjektet i årets budsjett. I tillegg har vi kr.195.800 i leieinntekt fra bakgårdshuset som også er satt av til oppussing og vedlikehold.

Visjonen for oppussingsplanen er bedre samspill mellom bakgårdshuset og uterommene, og at huset skal komme flere til gode.

Oppussingen er delt opp i tre trinn, der trinn 1 er tenkt utført i løpet av 2021.

Trinn 1: Heve taket i forsamlingsrommet og å sette inn skyvedør/vindu ut mot grillområdet og gressplenen, samt ordne overflatene (gulv, vegger og tak) og belysning. Estimert kostnadsramme kr. 500.000

Trinn 2: Ny åpen og inviterende inngang/vindfang med garderobe fra siden mot Knut-Edmunds plass med direkte aksess til forsamlingsrommet utenfra (Ikke via kjøkkenet som i dagens situasjon).

Trinn 3: Nytt bad m/dusj og oppgradering av eksisterende kjøkken.



*Figur 1 Slik er planen for forsamlingsrommet. Vindu og skyvedør ut mot plenen, heving av tak og lyst murgulv. Det ene vinduet ned mot Herslebs gate skal beholdes, mens det er tenkt klatreplanter på resten av veggfeltet.*

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret mulighet til å jobbe videre med planene for bakgårdshuset. Maksbeløp er kr. 700.000.

**Forsøksprosjekt: Trampoline i bakgården****Beboerforslag: Line Oma og Jøran Grønstad**

Flokken av gråbeinsbarn vokser. Det er stas! Heldigvis har vi en flott lekeplass som brukes mye. Men for de litt større barna hadde det vært fint med et alternativ som innbyr til mer fysisk aktivitet.

Trampoline er et fint innslag, ikke bare fordi det er en motpol til stillesitting foran skjerm eller lignende, men også fordi det er en aktivitet som er bra for barnas kropps kontroll og utvikling.

Dette sier Anita Galterudhøgda, spesialist i barne- og ungdomsfysioterapi:

— *Trampoline gir sansemotoriske stimulerings effekter, og økt kropps kontroll. Ser man på barn som hopper på trampoline tar de ikke mange pauser, og det gjør at de også får utholdenhet og styrke. Når man hopper er hele strekkapparatet i bruk, og man trener ankel, kne, hofter og rygg.*

Vi foreslår å prøve ut trampoline i bakgården for sesongen 2021. I løpet av prøveperioden ser vi hvordan dette fungerer i forhold til støy og om barn/foreldre klarer å overholde reglene vi må ha for bruk av trampolinen. For eksempel må det settes tider for når det er lov å hoppe.

Når det gjelder plassering, er gressflekken oppe i hjørnet mot Tøyengata 36/38 aktuelt. Da får vi spredt aktiviteter ut over hele bakgården, men styret kan velge plassering som er mest hensiktsmessig.

Styret må også utarbeide kontrollrutiner for sikring, bruk og vedlikehold.

Prosjektet evalueres når prøveperioden er over.

**Forslag til vedtak:** Tøyenhagen borettslag får trampoline i bakgården. Dette som et prøveprosjekt i et år.

**Styrets innstilling:** Et knapt flertall av styret støtter ikke beboerforslaget og vil dermed anbefale generalforsamlingen å ikke vedta det. Mindretallet stiller seg positivt til forslaget og ønsker det velkomment



Tilbud fra HomeNet til  
**Tøyenhagen Borettslag**

Vi har gleden av å presentere tilbudet som gir beboerne en unik valgfrihet på TV og internett. Hos oss er komplett installasjon av fibernettet gratis og Trygghetsgaranti er alltid inkludert.

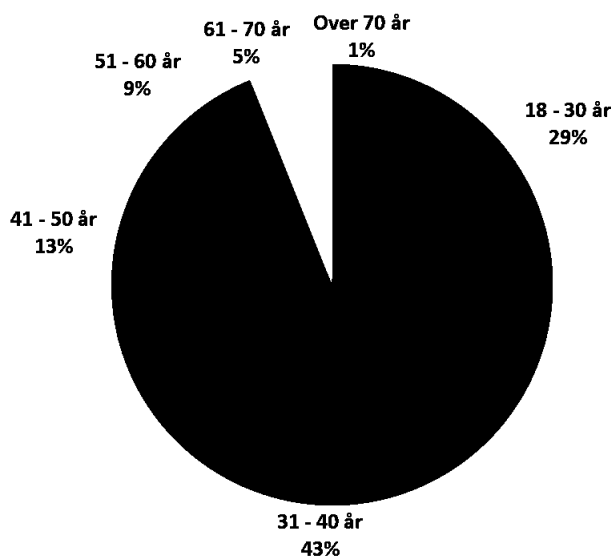
Tilbudsfrist:	01.05.2020	Oppstartsdato:	Etter avtale
Antall leiligheter:	122	Utstedt dato:	21.02.2020
Kontaktperson:	Andreas Lindborg		



## Deres TV- og internettvaner

Diagrammet nedenfor viser aldersfordelingen av beboere i ditt boligselskap. Denne fordelingen har betydning for hvilke tjenester beboerne vil ha.

- ✓ Kun 27% av personer under 50 år velger tradisjonell TV.
- ✓ 17% prosent velger ikke fast bredbånd.
- ✓ Desto yngre beboere, desto større krav til bredbåndskapasitet.
- ✓ En betydelig andel eldre beboere som ikke krever fast bredbånd.



Basert på våre analyser anbefaler vi pakken:

**Ditt valg, din pris**

*Kilder: Driverundersøkelse Norstat AS 2020, HomeNet segmentanalyse 2020 og aldersuttrekk av Tøyenhagen Borettslag*



## Ditt valg, din pris

Dette er avtalen for dere som vil gi alle beboerne frihet til å velge både internett og TV-pakke selv. Denne avtalen gir lave felleskostnader, og alle beboerne får velge fritt hva som passer dem. De kan til og med velge bort TV eller Internett hvis de vil.

Pris per mnd per boenhet: Kr 19,-  
Komplett installasjon: Kr 0,-





## Din fart, din frihet

Denne avtalen passer for boligsammenslutninger der samtlige beboere ønsker kompromissløs fart på internett. Siden minoriteten av beboerne ønsker tradisjonell tv, er dette helt valgfritt. Alle får 1000/1000 opp – og nedlastningsfart.

Pris per mnd per boenhet: Kr 229,-

Komplett installasjon: Kr 0,-





# RiksTV

## TV- og underholdningsboks fra RiksTV til alle

Med denne avtalen vil alle beboere få muligheten til å velge en boks for å ta inn TV-kanaler, NRK eller strømmetjenester, inkludert via fellesutgiftene.

Beboerne får fritt valg mellom en tradisjonell dekoder i Smart-boks III eller en strømmeboks. Best av alt er at alle TV-pakker fortsatt er valgfrie, og til en ekstra gunstig pris for de som ønsker kanalpakker.

Pris fra kr 19,- per mnd per boenhet.

## Priser og produktvalg

### Steg 1 - Velg kollektivt grunnprodukt

«Ditt valg, din pris»	19,- per måned per boenhet
«Din fart, din frihet»	229,- per måned per boenhet

### Steg 2 - Velg kollektive tilvalg

WiFi@home Premium til alle <sup>1</sup>	29,- per måned per boenhet
RiksTV-boks til alle <sup>2</sup>	19,- per måned per boenhet
Adminstrasjonslinje <sup>3</sup>	299,- per måned

### Steg 3 – Se individuelle tilvalg

	«Ditt valg, din pris»	«Din fart, din frihet»
Internett Mikro (10/10)	99,-	n/a
Internett Mini (100/100)	199,-	n/a
Internett Giga (1000/1000)	299,-	Inkludert
WiFi@home Premium	49,- <sup>1</sup>	49,- <sup>1</sup>
RiksTV Favoritter	199,- / 159,- <sup>2</sup>	199,- / 159,- <sup>2</sup>
RiksTV Basis	299,- / 259,- <sup>2</sup>	299,- / 259,- <sup>2</sup>
RiksTV Rikspakken	399,- / 349,- <sup>2</sup>	399,- / 349,- <sup>2</sup>
Viasat Mini	199,-	199,-
Viasat Basis	299,-	299,-

<sup>1</sup> Individuelt tilvalg dersom boligselskapet ikke har valgt WiFi@home Premium kollektivt.

<sup>2</sup> Ulike priser på TV-pakkene med og uten kollektiv TV- og underholdningsboks fra RiksTV.

<sup>3</sup> Internettaksess til elbillader, styrerom, vaktmesterrom, vaskerom, selskapslokale, etc.





## WiFi@home

### WiFi@home Basic - for mindre boliger

For mindre boliger med få hindringer for de trådløse signalene er WiFi@home Basic et godt valg. Installer utstyret i stuen eller i andre sentrale plasseringer.

### WiFi@home Premium – for større boliger

Med WiFi@home Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Perfekt for større boliger, flere etasjer eller vegger av betong.



## Skreddersy din TV-opplevelse

Med HomeNet står beboerne fritt til å velge det TV-innholdet som passer dem best. Med flere TV-partnere får man velge blant flere ulike TV-pakker, bokser, applikasjoner og muligheter. Det beste av alt, man kan velge bort TV dersom man ønsker det.

## RiksTV

- ✓ Se TV opptil fire steder via fiber eller antenne, uten ekstra kostnad.
- ✓ Alt du vil ha av film, serier, sport og underholdning.
- ✓ Valg mellom SmartBoks III, Apple TV eller Androidboks.
- ✓ Se TV i RiksTV-appen og nett-TV uansett hvor du befinner deg.



- ✓ Viaplay med serier, sport og film inkludert for deg som velger Viasat Basis
- ✓ TV-boksen har smart design og 4K-støtte for god bildekvalitet.
- ✓ Strøm sportsprogrammer, filmer og serier i tillegg til TV-kanalene dine.
- ✓ I januar 2019 ble Viasat kåret til «Norges beste kundeservice» i kategorien TV-signal – for andre år på rad.





## Trygghetsgaranti

HomeNet følger opp alle beboerne i det enkelte borettslag underveis i oppkoblingsprosessen. Det skal være enkelt å komme i kontakt med oss, og vi gir oss ikke før vi har funnet en løsning. Vi vet hvor viktig trygghet og enkelhet er, og derfor tilbyr vi alle vår kunder en trygghetsgaranti som sikrer:

- ✓ 99,7% oppetid i vårt nett
- ✓ Løsninger tilpasset ditt boligselskap.
- ✓ En dedikert kontaktperson
- ✓ Befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- ✓ Informasjonsskriv om avtalen og vakgte produkter til alle beboere.
- ✓ Egen nettside på HomeNet.no til beboerne med informasjon og tilvalg.





## Komplett installasjon

HomeNet bygger fibernettet inn til den enkelte leilighet i borettslaget. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til 1 284 600,-. Denne kostnaden dekkes av HomeNet i sin helhet.

Eableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. WiFi@home Basic er inkludert. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge 1 stk dekoder.

### Forutsetninger for tilbudet

- Den kollektive avtalen bindes i 60 mnd. fra oppstart av tjenester
- HomeNet har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden.
- Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.



# Tilbud fra Telenor Norge AS

til Tøyenhagen Borettslag



telenor

39 av 91



Jens Bjelkes Gate 39  
v/ Jøran Grønstad

Fornebu, 01.03.2021

## Tilbud på Frihet M

### Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd

Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud. Vi viser til tidligere kontakt, og har gleden av å gi dere følgende tilbud:

- 240 poeng som i utgangspunktet er benyttet til Bredbånd 75 Mbits og T-We
- Poengene kan benyttes til å velge en annen bredbåndshastighet og/eller T-We innhold
- TV-boks med opptakstjeneste
- Bredbåndsruter

### Totalpris per boenhet: 549 kr/mnd

Følgende produkter og tjenester inngår i prisen for Frihet M:

Produkt	Pris	Antall	Sum
Frihet M	549,00 kr per mnd	122	66 978,00 kr
T-We Boks II	0,00 kr per mnd	122	0,00 kr
WiFi Ruter	0,00 kr per mnd	122	0,00 kr

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet M med 60 måneders avtaletid for 122 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 31.05.2021.

telenor

40 av 91

Tilbud fra Telenor  
Side 2 av 3



**Kontakt**

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen  
Telenor Norge AS

Hassan Abdullahi Jama

telenor

41 av 91

Tilbud fra Telenor  
Side 3 av 3



Tøyenhagen B/L

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har bestått av Margrethe Bergmål (Herslebsgate 34 A) og Sigrun Moe (Tøyengata 40 A).

Ved valg av kandidater har komitéen forsøkt å finne representanter fra ulike adresser i borettslaget, samt og sikre at både kvinner og menn er representert i styret. Valgkomitéen er også av den oppfatning at det sittende styret har gjort en svært god jobb for borettslaget og alle styremedlemmer er derfor spurt om å stille til gjenvalg. De fleste har sagt ja til dette, med unntak av Gry Nesse.

Valgkomitéen innstiller derfor ett nytt medlem: Amalie Statland Fantoft (Tøyengata 40 E). Her er en liten intro fra Amalie:

*Jeg heter Amalie Statland Fantoft, er 31 år og er fra Bergen. Flyttet til Oslo/Tøyen i 2017 og inn i Tøyenhagen btl i 2019. Bor i TG40 med min mann og sønn. Jobber i Oslo kommune, nærmere bestemt Bydel Grorud, som avdelingsleder. Jeg ønsker å bli en del av styret for være med på alt det bra som skjer her. Hovedgrunnen er imidlertid at jeg vil bidra til å sette fokus på det å se og bry seg om sine naboer - når det kommer til dette har jeg også noen ideer å luften :)*

Basert på begrunnelsene ovenfor innstiller derfor Valgkomitéen følgende kandidater til styreverv for perioden fram til neste generalforsamling:

<b>Jøran Grønstad</b>	(Jens Bjelkesgate 39 A)	Styreleder	Valgt for to år
<b>Nina A. Haslie</b>	(Herslebsgate 34 A)	Nestleder	Ikke på valg i år
<b>Even Opsal</b>	(Herslebsgate 34 B)	Styremedlem	Ikke på valg i år
<b>Jonas Lippestad Johansen</b>	(Jens Bjelkesgate 39 A)	Styremedlem	Valgt for to år
<b>Kenneth Høgevold</b>	(Tøyengata 38 C)	Styremedlem	Valgt for to år
<b>Maria Eugenia Lopez</b>	(Tøyengata 40 C)	Styremedlem	Valgt for to år
<b>Martin Håkon M Mc Gloin</b>	(Herslebsgate 34 B)	Varamedlem	Valgt for ett år
<b>Amalie Statland Fantoft</b>	(Tøyengata 40 E)	Varamedlem	Valgt for ett år



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester Gamle Oslo Servicesentral ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Heimdalsgata 36 og er åpent hverdager mellom kl. 07:30 og kl. 15:30. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 991 25 963, e-post [vakt5@gos.no](mailto:vakt5@gos.no). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til postkasse og ringeklokker kan bestilles ved å sende epost til [styret@toenhagen.no](mailto:styret@toenhagen.no), så lager styret en rekvisisjon til Oslo Lås & Nøkkelfiks. Det er ikke tillatt å selv skifte navn på ringeklokkene. Dette skal byttes av styret.

### Lokaler i Tøyenhagen

De tidligere forretningslokalene og enkelte av husene i bakgården er seksjonert og betalt av seksjonseierne. For adressene Jens Bjelkes gate 37, Tøyengata 36, Tøyengata 38 og Tøyengata 40, er det etablert sameier mellom samleseksjon bolig og andre seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Borettslaget eier tomten. Den enkelte seksjonseier betaler selv sin egen forsikring samt betaler fellesutgifter til borettslaget (kommunale avgifter, honorarer til styre og revisor, vaktmester, andre driftskostnader, energi i fellesarealer, forsikring av bygningsmassen, drift og vedlikehold av uteområde). Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Vedtekter for eierseksjonssameiene Jens Bjelkesgate 37, Tøyengaten 36, Tøyengaten 38 og Tøyengaten 40 ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 30. mars 2006.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 88004561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det



Tøyenhagen B/L

er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut boligen i over 30 døgn per år uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til Obos.

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Tøyenhagen B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Byttet varmtvannsberedere	Tøyengata 36 og Jens Bjelkes gate 37 har fått nye beredere. Nå gjenstår kun Tøyengata 38.
2020	Vedlikehold tak	Blikkenslager gikk over takene våre på befaring og nødvendig vedlikehold ble utført. En rekke beslag ble byttet på takene i Herslebs gate.
2020	Oppgradering av sikringsskap/elanlegg i kjellere	
2020	Tiltak mot radon	Installert undertrykksventilering i Jens Bjelkes gate 39, Tøyengata 40 og Tøyengata 36, samt tettet etasjeskiller i de tre byggene.
2020	Byttet porttelefon-system	Byttet paneler ved ytterporter og oppgangsdører. Nye svarapparat i alle leiligheter
2020	Opparbeidet ny uteplass	Etablering av Knut-Edmunds plass
2019	Ny lekeplass	
2019	Startet utskifting av varmtvannstanker	



Tøyenhagen B/L

2018	Nye nøkkelbrikker	
2016	Tiltak mot radon	Tetting av kjellergulv og bedret ventilasjon i
2015	Ny sandkasse	
2015	Nytt brannvarslingsanlegg	i oppganger og leiligheter.
2015	Utskifting av fundament til portene.	
2014 - 2015	Asfaltering	av bakgården.
2013	Tiltak mot radon	
2013	Utredning	utbedring av bakgård og brannsikring.
2012	Tiltak mot radon	
2011	Utbedring av ventilasjon i bakgårdshuset	
2010 - 2011	Tetting av rottehull i alle kjellere.	
2010 - 2011	Maling av oppgangene og fasade	(Fasaden ut mot Jens Bjelkes gate).
2009	Oppgradering takrenner	Det elektriske i takrennene ble oppgradert for å unngå problemer med istapper som vi har hatt tidligere vintre.
2009	HMS: Dørpumper i leilighetene	Som følge av utarbeidelse av Helse, Miljø og Sikkerhetsplan (HMS) for borettslaget i fjor, og møte med Brann- og Redningsetaten, ble det vedtatt å installere dørpumper i leilighetene, samt tette lister med brannskum. Alle oppganger og dører er ferdigstilt. I tillegg må vi utføre brannsikring av himlingene i kjellerne i Tøyengata 36, 38 og 40, som i dag ikke er brannsikre. Dette er pr. våren 2009 i oppstart og skal utføres av GOS.
2009 - 2011	Brannsikring	Brannsikring av himlingene i kjellerne i Tøyengata 36, 38 og 40.
2005	Div vinduer, piper etc.	Vinduer, dører og balkonger er malt, arbeidet er avsluttet i 2005. Alle pipene er renovert – dvs det er innlagt røkrør og nye tilkoblinger.
2005	Utbygging	Råloftene i Tøyengt. 36, 38 og 40 er solgt til entreprenør, og det er bygget 7 leiligheter. Leilighetene inngår som en del av borettslaget med andel fellesgjeld.
2004	Sammenslåing av leiligheter	Leilighet nr 116 og 115 ble slått sammen (andel 116 utgår).
1989	Salg av leiligheter	Leil nr. 82 ble solgt fra Oslo Byfornyelse i 1989 og det ble betalt borettsinnskudd på kr 160 000,-. Kjøper var ikke ansvarlig for borettslagets gjeld pr. overtagelsesdato (21.4.06). For fellesgjeld som borettslaget tar opp etter denne dato er l.nr. 82 ansvarlig på samme måte som de øvrige andelseierne.



Tøyenhagen B/L

Selskapet tok i 1999 opp 3,6 millioner i lån i OBOS. Andel fellesgjeld skulle vært lagt til i felleskostnadene til l.nr. 82, men dette ble ikke gjort. Leien blir justert fra 1.7.06.



S. 5105 Tøyenhagen brl.

**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**TØYENHAGEN BORETTSLAG**

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 1997  
Endret på ordinær generalforsamling 10. mai 2001  
Endret på ordinær generalforsamling 03. mai 2010

**1. Husorden:**

Beboerne er ansvarlige for at husorden blir overholdt av husstanden, av fremleietakere eller av andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller gården forøvrig.

**2. Fellesrom:**

Alle dører inn til oppgangene skal som hovedregel være lukket og låst.

Alle lofts- og kjellerrom skal være låste. Fellesrom, det vil si: loft, kjeller og oppganger skal ikke brukes som lager- eller lekeplass. Det betyr at de også skal være frie for barnevogner, sparkesykler m.v som hindrer atkomst til og fra kjeller og loftsdører av hensyn til brannsikkerheten.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom. Dette gjelder også oppganger.

Boder tilhører borettslaget og disponere av beboerne. Det er en betingelse for å kunne disponere boder at boden er tydelig merket med leilighetsnummer og navn.

**3. Husdyr:**

Det er ikke tillatt å skaffe husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr. husstand. Videre er det ikke tillatt å lufte husdyrene i bakgården eller at husdyrene oppholder seg der uten tilsyn.

**4. Melding om feil og skade:**

Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes hjem- og innboforsikring. Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av gårdens forsikring. Skade som oppstår på eiendom skal alltid meldes til styret. Skadebegrensende tiltak for borettslagets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig og til de kontaktpunkter som styret utpeker. Slik kontaktinformasjon er tilgjengelig via hjemmeside på internett, beboerhefte, oppslag i oppganger eller tilsvarende. Beboerne må påregne å skulle betale egenandel ved skade når gårdens forsikring



S. 5105 Tøyenhagen brl.

belastes.

## 5. Kjøreporter:

Ved bruk av kjøreportene skal disse alltid låses både ved inn- og utkjøring. Forøvrig må det påses at gangportene alltid er låst, dette for å redusere faren for innbrudd og hærverk i gården.

## 6. Parkering:

Parkering på gårdsplassen er forbudt i henhold til skilting, og overtredelse medfører borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Sykler settes i stativene anskaffet til slik bruk, scootere, mopeder samt motorsykler e.l parkeres på anvist plass i hjørnet mellom Tøyengata og Jens Bjelkes gate.

## 7. Ro i gården og i leiligheter:

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 2300 og 0700. Videre skal det være ro i gårdsrommet mellom kl. 2000 og 0700. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 2000, men at det skal være ro og orden. Unntatt er varslede fellesarrangementer for beboerne i gården, da settes tiden til kl. 2300.

Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 21.00 på hverdager og kl. 18.00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før 10.00 på lørdag og søndager.

## 8. Byggearbeider på leilighetene:

Alle forandringer på leilighetene skal utføres i tråd med bestemmelsene i borettslagets vedtekter. Den som står for slike forandringer må påse at dette gjøres på en slik måte at det ikke er til unødig sjenanse for naboer. Om endringsarbeidet medfører tilskitning av trappeoppgang, må beboeren selv sørge for tilfredsstillende vask av den berørte del av oppgangen.

## 9. Lys på fellesområder:

Lys på fellesområder samt i bakgården skal være påslått i tråd med innstillingene når det er mørkt ute. Ved mistanke om feil på tidsbrytere og fotoceller, kontakt styret.

## 10. Avfallshåndtering:

Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Det betyr at det kun kan kastes henholdsvis alminnelig husholdningsavfall og papir i disse beholderne så lenge det er riktig innhold som kastes i riktig beholder. Alt annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må avhendes av den



S. 5105 Tøyenhagen brl.

enkelte beboer på annen måte og i tråd med kommunens regler for dette og for egen regning.

**11. Brudd på husordensreglene:**

Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet og utkastelse/tvangssalg av leiligheten i tråd med vedtektenes punkt 7.



S. 5105 Tøyenhagen brl.

**TØYENHAGEN BORETTSLAG  
REGLER FOR OMBYGGING OG ANDRE BYGGEARBEIDER  
I TØYENHAGEN BORETTSLAG**

**§ 1 Reglens formål**

Formålet med nærværende regler er å fremme trivsel i borettslaget ved å imøtekomme den enkelte andelseiers ønske og behov og samtidig motvirke skade og ulempe for andre andelseiere og borettslaget.

Alle byggearbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på personer eller verdier, eller medfører vesentlig ulempe for ferdselen eller for naboer.

**§ 2 Anvendelsesområde**

Reglene regulerer borettslagets andelseiers adgang til å foreta påbygging, ombygging og andre arbeider i tilknytning til boligene.

Alle arbeider av nevnte karakter skal utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, leiekontrakt, husordensregler, styrevedtak og vilkår i henhold til nærværte regler.

Reglene inngår som en del av leiekontrakten og husordensreglene.

**§ 3 Ansvarsforhold**

**§ 3-1**

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for de arbeider han måtte la utføre, og skal selv bære kostnadene for slike arbeider.

**§ 3-2**

Andelseier plikter straks å utbedre enhver skade eller ulempe som andre andelseiere eller borettslaget måtte påføres som følge av foretatte bygningsmessige arbeider. Dersom ikke andelseier lar skaden eller ulempen utbedre uten ugrunnet opphold i henhold til pålegg fra borettslagets styre kan borettslaget utbedre forholdet for andelseieren regning og risiko.

**§ 3-3**

Ethvert krav som borettslaget måtte få mot andelseier i forbindelse med foretatte byggearbeider skal utbetales straks borettslaget krever det. Dersom så ikke skjer kan borettslaget avregne kravet gjennom særskilt tillegg i den aktuelle andelseiers husleie.

**§ 3-4**

Andelseier plikter å sørge for ting- og personskadeforsikring i byggeperioden som dekker evt. skader som måtte påføres personer eller borettslagets eiendom som følge av byggearbeidene.

**§ 3-5**

Dersom flere andelseiere går sammen om felles utbygging i tilknytning til boligene er disse solidarisk ansvarlig for eventuelle skader og ulemper som måtte oppstå overfor andre andelseiere eller borettslaget.

**§ 3-6**

I forbindelse med overdragelse av bolig går ansvaret etter disse regler over på den nye andelseier



S. 5105 Tøyenhagen brl.

ved overtagelse av boligen.

## § 4 Mislighold

### § 4-1

Brudd på disse reglene, eller på bestemmelser som forutsettes fulgt etter disse regler, anses som brudd på leiekontrakt og husordens- regler, og kan således få følger for andelseierens leieforhold. Grove brudd på reglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

### § 4-2

Byggearbeider som ikke gjennomføres i samsvar med disse reglene gir borettslaget rett til å fjerne eller utbedre forhold som er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller borettslaget for andelseierens regning.

## § 5 Saksbehandling

### § 5-1

Søknad om å foreta ombygging eller andre arbeider med boligen skal sendes styret i borettslaget før byggearbeidet påbegynnes.

### § 5-2

Styret i borettslaget legger frem søknaden på den nærmest påfølgende ordinære generalforsamling, eller på ekstraordinær general- forsamling, til behandling og avgjørelse.

Søknaden må være styret i hende senest 2 - to - måneder før generalforsamlingen finner sted.

### § 5-3

Godkjenning av søknaden krever minst 2/3 flertall på general- forsamlingen. Godkjenning anses ikke å foreligge før andelseier har fått skriftlig tillatelse fra styret i henhold til general- forsamlingsvedtak som ovenfor nevnt.

### § 5-4

Søknaden skal inneholde situasjonskart, byggebeskrivelse, dokumentasjon på foretatt varsling gjenboere (naboer), samt undertegnet egenerklæring på formular vedtatt av generalforsamlingen.

Dersom dokumenter som nevnt ikke er vedlagt søknaden skal borettslaget ikke behandle denne.

### § 5-5

Før byggearbeider påbegynnes må andelseier også ha innhentet nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene og eventuelle andre instanser i medhold av gjeldende lover og forskrifter. Søknad til slike instanser skal være godkjent og gitt påtegning av styret i borettslaget før de sendes. Eventuelle kostnader forbundet med slike søknader (behandlingsgebyr o.l.) skal bæres av andelseier.



S. 5105 Tøyenhagen brl.

## § 5-6

Før søknad om å foreta byggearbeider påbegynnes må andelseier ha varslet gjenboere (naboer).

Varsling skal foretas ved hjelp av utsendelse av varslings skjema vedtatt av generalforsamlingen.

## § 5-7

Dersom borettslaget avslår søknaden skal grunnen til avslaget oppgis.

## § 6 Leieregulering

For andelseier som foretar ombygging eller andre byggearbeider vedrørende boligen skal husleien i tillegg belastes med fellesutgifter minus kapitalkostnader basert på økningen av boligens antall kvadratmeter bruksareal.

## § 7 Tilleggsinnskudd

Andelseier som gis tillatelse til å foreta ombygging eller andre byggearbeider skal betale et tilleggsinnskudd som tilsvarer markedspris, basert på økningen av boligens antall kvadratmeter bruksareal.

## § 8 Standardkrav og utførelse

### § 8-1

Alle bygningsmessige arbeider skal utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter samt innenfor de tillatelser og frister myndighetene og borettslaget har gitt.

### § 8-2

Alle materialer, dimensjoner og byggetekniske løsninger skal tilfredsstillende krav og spesifikasjoner i henhold til gjeldende byggeforskrifter og norsk standard på området.

### § 8-3

Dersom ikke annet er bestemt skal byggestart finne sted innen 1 - ett - år etter at styret har gitt tillatelse. Ferdigattest skal sendes styret innen 2 - to - år etter byggestart.

## § 9 Ikrafttreden

Disse regler gjøres gjeldende f.o.m. den 28. mai 1991.



S. 5105 Tøyenhagen brl.

**TØYENHAGEN BORETTSLAG**

**ERKLÆRING OM DYREHOLD**

Undertegnede har styrets tillatelse til å holde inntil to husdyr og forplikter seg til å overholde følgende regler :

1. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som mine husdyr påfører person eller eiendom i borettslaget. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.
4. Denne erklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold.

Jeg er villig til å godta de endringer som andelseierne i generalforsamlingen finner det nødvendig å foreta.

Oslo den \_\_\_ / \_\_\_ - 19\_\_\_

.....  
Andelseier

.....  
Adresse



For eierseksjonssameiene Tøyengaten 36, Tøyengaten 38, Tøyengaten 40 og Jens Bjelkesgate 37 finnes egne vedtekter. Tøyenhagen Borettslags vedtekter følger her:

**Vedtekter**  
**for**  
**Tøyenhagen Borettslag Org. nr. 941797873**

**Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 09. august 2006.**  
**Endret på ordinær generalforsamling 03. mai 2010**  
**Endret på ordinær generalforsamling 31. mars 2014**  
**Endret på ordinær generalforsamling 22. april 2015**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Tøyenhagen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

**1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.



(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Borettslag og overlating av bruk**

### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



#### 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren kan også ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(7) Fysisk andelseier skal sørge for at styret i borettslaget er orientert om hvor han kan kontaktes så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som



berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.



- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Borettslaget har ansvar for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av varmtvannsvarmere/-beredere og konstruksjoner eller materialer/bygningsdetaljer i bygningsmasse som etter forskrift eller pålegg fra offentlig myndighet må endres/ skiftes. Dette kan for eksempel gjelde asbestholdige produkter i kanaler eller plater, eller brannhemmende tiltak. Borettslaget har i denne forbindelse ansvar for opprinnelige bygningsdetaljer som fulgte andelsleiligheten ved overdragelse fra borettslaget til andelseier. Borettslaget er dog ikke ansvarlig for vedlikeholdsplikt i forhold til områder nevnt under punkt 5.1, eller for endringer/ arbeider som er utført av tidligere eller nåværende eier av andel i borettslaget.
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Andelshavere som gjennom uaktsomhet gjennom for dårlig vedlikehold eller bygningsmessige inngrep, skal kunne holdes ansvarlige for uhell eller skade som man påfører andre.
- (3) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (4) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.



(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **6-3 Borettslagets pantsikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-6 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Kun andelseiere, eller personer som er medlem av brukerhusstanden og andelseiers ektefelle eller slektning i rett nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle kan velges til styret.

## 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

## 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.



## 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

## 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

## 9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

## 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.



#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

##### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

##### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

##### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

#### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

##### **11-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

##### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Sak 4

### **Kollektiv bredbåndsavtale i Tøyenhagen**

**Forslag fremmet av:** Thomas Aarholt

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

Det forsøkes å inngå en ny kollektiv avtale om internett til borettslaget, for eksempel med Homenet.

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget. Det foreligger allerede tilbud fra Homenet og Telenor (se vedlegg).

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå kollektiv bredbåndsavtale på vegne av borettslaget.

#### **Vedlegg**

1. Tilbud homenet.pdf
2. Tilbud Telenor.pdf



Tilbud fra HomeNet til  
**Tøyenhagen Borettslag**

Vi har gleden av å presentere tilbudet som gir beboerne en unik valgfrihet på TV og internett. Hos oss er komplett installasjon av fibernettet gratis og Trygghetsgaranti er alltid inkludert.

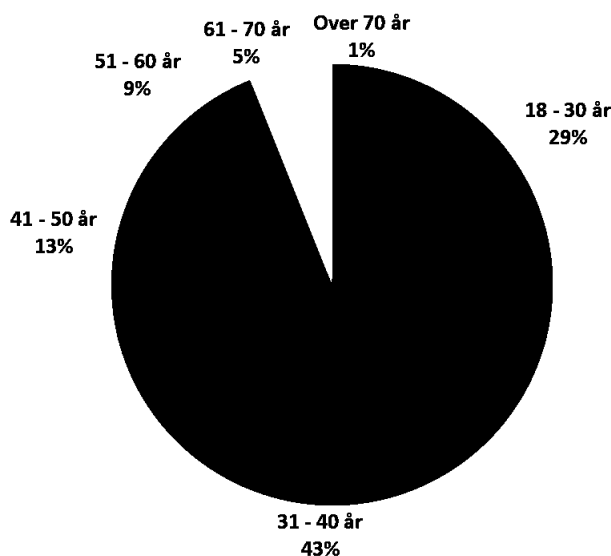
Tilbudsfrist:	01.05.2020	Oppstartsdato:	Etter avtale
Antall leiligheter:	122	Utstedt dato:	21.02.2020
Kontaktperson:	Andreas Lindborg		



## Deres TV- og internettvaner

Diagrammet nedenfor viser aldersfordelingen av beboere i ditt boligselskap. Denne fordelingen har betydning for hvilke tjenester beboerne vil ha.

- ✓ Kun 27% av personer under 50 år velger tradisjonell TV.
- ✓ 17% prosent velger ikke fast bredbånd.
- ✓ Desto yngre beboere, desto større krav til bredbåndskapasitet.
- ✓ En betydelig andel eldre beboere som ikke krever fast bredbånd.



Basert på våre analyser anbefaler vi pakken:

**Ditt valg, din pris**

*Kilder: Driverundersøkelse Norstat AS 2020, HomeNet segmentanalyse 2020 og aldersuttrekk av Tøyenhagen Borettslag*



## Ditt valg, din pris

Dette er avtalen for dere som vil gi alle beboerne frihet til å velge både internett og TV-pakke selv. Denne avtalen gir lave felleskostnader, og alle beboerne får velge fritt hva som passer dem. De kan til og med velge bort TV eller Internett hvis de vil.

Pris per mnd per boenhet: Kr 19,-  
Komplett installasjon: Kr 0,-





## Din fart, din frihet

Denne avtalen passer for boligsammenslutninger der samtlige beboere ønsker kompromissløs fart på internett. Siden minoriteten av beboerne ønsker tradisjonell tv, er dette helt valgfritt. Alle får 1000/1000 opp – og nedlastningsfart.

Pris per mnd per boenhet: Kr 229,-

Komplett installasjon: Kr 0,-





# RiksTV

## TV- og underholdningsboks fra RiksTV til alle

Med denne avtalen vil alle beboere få muligheten til å velge en boks for å ta inn TV-kanaler, NRK eller strømmetjenester, inkludert via fellesutgiftene.

Beboerne får fritt valg mellom en tradisjonell dekoder i Smart-boks III eller en strømmeboks. Best av alt er at alle TV-pakker fortsatt er valgfrie, og til en ekstra gunstig pris for de som ønsker kanalpakker.

Pris fra kr 19,- per mnd per boenhet.

## Priser og produktvalg

### Steg 1 - Velg kollektivt grunnprodukt

«Ditt valg, din pris»	19,- per måned per boenhet
«Din fart, din frihet»	229,- per måned per boenhet

### Steg 2 - Velg kollektive tilvalg

WiFi@home Premium til alle <sup>1</sup>	29,- per måned per boenhet
RiksTV-boks til alle <sup>2</sup>	19,- per måned per boenhet
Adminstrasjonslinje <sup>3</sup>	299,- per måned

### Steg 3 – Se individuelle tilvalg

	«Ditt valg, din pris»	«Din fart, din frihet»
Internett Mikro (10/10)	99,-	n/a
Internett Mini (100/100)	199,-	n/a
Internett Giga (1000/1000)	299,-	Inkludert
WiFi@home Premium	49,- <sup>1</sup>	49,- <sup>1</sup>
RiksTV Favoritter	199,- / 159,- <sup>2</sup>	199,- / 159,- <sup>2</sup>
RiksTV Basis	299,- / 259,- <sup>2</sup>	299,- / 259,- <sup>2</sup>
RiksTV Rikspakken	399,- / 349,- <sup>2</sup>	399,- / 349,- <sup>2</sup>
Viasat Mini	199,-	199,-
Viasat Basis	299,-	299,-

<sup>1</sup> Individuelt tilvalg dersom boligselskapet ikke har valgt WiFi@home Premium kollektivt.

<sup>2</sup> Ulike priser på TV-pakkene med og uten kollektiv TV- og underholdningsboks fra RiksTV.

<sup>3</sup> Internettaksess til elbillader, styrerom, vaktmesterrom, vaskerom, selskapslokale, etc.





## WiFi@home

### WiFi@home Basic - for mindre boliger

For mindre boliger med få hindringer for de trådløse signalene er WiFi@home Basic et godt valg. Installer utstyret i stuen eller i andre sentrale plasseringer.

### WiFi@home Premium – for større boliger

Med WiFi@home Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Perfekt for større boliger, flere etasjer eller vegger av betong.



## Skreddersy din TV-opplevelse

Med HomeNet står beboerne fritt til å velge det TV-innholdet som passer dem best. Med flere TV-partnere får man velge blant flere ulike TV-pakker, bokser, applikasjoner og muligheter. Det beste av alt, man kan velge bort TV dersom man ønsker det.

## RiksTV

- ✓ Se TV opptil fire steder via fiber eller antenne, uten ekstra kostnad.
- ✓ Alt du vil ha av film, serier, sport og underholdning.
- ✓ Valg mellom SmartBoks III, Apple TV eller Androidboks.
- ✓ Se TV i RiksTV-appen og nett-TV uansett hvor du befinner deg.



- ✓ Viaplay med serier, sport og film inkludert for deg som velger Viasat Basis
- ✓ TV-boksen har smart design og 4K-støtte for god bildekvalitet.
- ✓ Strøm sportsprogrammer, filmer og serier i tillegg til TV-kanalene dine.
- ✓ I januar 2019 ble Viasat kåret til «Norges beste kundeservice» i kategorien TV-signal – for andre år på rad.





## Trygghetsgaranti

HomeNet følger opp alle beboerne i det enkelte borettslag underveis i oppkoblingsprosessen. Det skal være enkelt å komme i kontakt med oss, og vi gir oss ikke før vi har funnet en løsning. Vi vet hvor viktig trygghet og enkelhet er, og derfor tilbyr vi alle vår kunder en trygghetsgaranti som sikrer:

- ✓ 99,7% oppetid i vårt nett
- ✓ Løsninger tilpasset ditt boligselskap.
- ✓ En dedikert kontaktperson
- ✓ Befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- ✓ Informasjonsskriv om avtalen og vakgte produkter til alle beboere.
- ✓ Egen nettside på HomeNet.no til beboerne med informasjon og tilvalg.





## Komplett installasjon

HomeNet bygger fibernettet inn til den enkelte leilighet i borettslaget. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til 1 284 600,-. Denne kostnaden dekkes av HomeNet i sin helhet.

Eableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. WiFi@home Basic er inkludert. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge 1 stk dekoder.

### Forutsetninger for tilbudet

- Den kollektive avtalen bindes i 60 mnd. fra oppstart av tjenester
- HomeNet har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden.
- Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.



# Tilbud fra Telenor Norge AS

til Tøyenhagen Borettslag



telenor

74 av 91



Jens Bjelkes Gate 39  
v/ Jøran Grønstad

Fornebu, 01.03.2021

## Tilbud på Frihet M

### Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd

Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud. Vi viser til tidligere kontakt, og har gleden av å gi dere følgende tilbud:

- 240 poeng som i utgangspunktet er benyttet til Bredbånd 75 Mbits og T-We
- Poengene kan benyttes til å velge en annen bredbåndshastighet og/eller T-We innhold
- TV-boks med opptakstjeneste
- Bredbåndsruter

### Totalpris per boenhet: 549 kr/mnd

Følgende produkter og tjenester inngår i prisen for Frihet M:

Produkt	Pris	Antall	Sum
Frihet M	549,00 kr per mnd	122	66 978,00 kr
T-We Boks II	0,00 kr per mnd	122	0,00 kr
WiFi Ruter	0,00 kr per mnd	122	0,00 kr

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet M med 60 måneders avtaletid for 122 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 31.05.2021.

telenor

75 av 91

Tilbud fra Telenor  
Side 2 av 3



**Kontakt**

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen  
Telenor Norge AS

Hassan Abdullahi Jama

telenor

76 av 91

Tilbud fra Telenor  
Side 3 av 3



Sak 5

## **Forbud mot kull- og gassgrill på takterrasser og balkonger**

**Forslag fremmet av:** Tale Eirum

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

Det jobbes aktivt med brannsikring av bygningsmassen. I den forbindelse bør det også tas stilling til grilling på balkonger og takterrasser.

Balkongene og terrassene våre er relativt trange og det er kort avstand til brennbare konstruksjoner. Dette gir økt risiko for branttilløp ved bruk av kull- og gassgrill på disse.

Kullgrill er aldri anbefalt å bruke på balkong.

Gassgrill - ved korrekt bruk og godt vedlikehold - er mindre risikofylt enn kullgrill, men også uegnet på balkongene (avstand til vegger og tak) og takterrassene (avstand til vegger og manglende utlufting langs gulv/åpninger på gulvnivå) våre.

For gassgriller varierer anbefalingene om avstand til vegg fra modell til modell, men Norsk brannvernforening anbefaler minimum 1 m. Anbefaling om utlufting langs gulv er noe alle seriøse produsenter inkluderer i bruksanvisningene sine.

Denne anbefalingen er basert på at gassen er tyngre enn luft og samler seg langs gulvet. Ved gasslekkasje fra slange/beholder vil dette kunne gi eksplosjonsfare hvis det ikke er god ventilasjon og åpninger som gassen kan forsvinne ut gjennom. Det er derfor nødvendig med god utlufting via en åpning ved gulvnivå. Det er kun et mindretall av takterrassene våre som er konstruert med åpning på gulvnivå (Jens Bjelkes gate 37 og 39).

Grillkapasiteten i bakgården har blitt utvidet det siste året og det bør være god kapasitet for alle til å grille der.

Generell informasjon og anbefalinger om grilling på balkong/terrasse:

[brannvernforeningen.no/gode-rad/fritid-og-reise/grilling/](https://brannvernforeningen.no/gode-rad/fritid-og-reise/grilling/)

[www.sfty.no/blogg/brannsikkerhet-og-grilling-pa-balkongen](https://www.sfty.no/blogg/brannsikkerhet-og-grilling-pa-balkongen)

[www.viivilla.no/hage/grill-utekjokken-og-utepeis/disse-grilltabbene-ma-du-unnga/](https://www.viivilla.no/hage/grill-utekjokken-og-utepeis/disse-grilltabbene-ma-du-unnga/)

### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget

### **Forslag til vedtak**

Det innføres forbud mot kule- og gassgrill på takterrasser og balkonger i Tøyenhagen borettslag

Sak 6

### **Omgjøre fellesareal til boligareal i Jens Bjelkes gate 37**

**Forslag fremmet av:** Colm O'Brien og Betina Haraldsen

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

Vi ber generalforsamlingen om å få kjøpe deler av loftet i Jens Bjelkes gate 37a til boareal.

Vi er en familie på 3 pluss en hund som deler 59 kvadratmeter. Selv om det er koselig å bo tett så begynner det å bli litt trangt, spesielt med tanke på om vi skulle bli fler. Vi har bodd 6 år i dette fantastiske borettslaget og kunne ikke tenke oss et bedre sted for barna å vokse opp. Dessverre er det veldig få av de større familieleiligheter i borettslaget, og sjeldent at disse er til salgs.

Vi ønsker derfor å spørre generalforsamlingen om å kjøpe deler av råloftet slik at vi kan få litt bedre plass og et ekstra soverom.

Arealet vi ønsker å kjøpe er på ca. 37m<sup>2</sup> råloftsareal. Det vil gi oss et effektivt boareal på 26m<sup>2</sup> ekstra. Loftet i Jens Bjelkes gate 37 er mindre enn de andre byggene og vi har prøvd å finne en planløsning som fungerer for oss og som ivaretar mest fellesareal.

I dag har loftet 7 boder fordelt på 4 beboere, inkludert oss. I tillegg er det 4 boder i trappeoppgang. Disse 12 bodene er det 8 leiligheter som deler. I kjelleren er det 17 boder som deles på 16 leiligheter.

Loftet er svært kaldt og med råttent gulv på grunn av vannskader. Kjelleren i JB gt 37 er godt ventilert og isolert, og har et bedre klima for oppbevaring enn loftet. Der er det i dag 75 m<sup>2</sup> ledig plass delt på 3 større rom, det ene til oppbevaring av hagemøbler. Vi foreslår, om styret er enig, å bygge 2 eller 3 nye bod i kjelleren. Kostnaden til dette kan legges til kjøpsprisen på loftet. Dette er en mulighet for at enkelte leiligheter skal beholde sin 3. bod.

Generalforsamling har tidligere godkjent slike forespørsler med mål om at flere barnefamilier blir boende, og at det blir mindre gjennomtrekk i borettslaget. Foruten at dette taler til vår fordel, mener vi en slik holdning vil bidra til å opprettholde det gode samholdet og engasjementet i Tøyenhagen som vi er blitt så glad i. Dessuten vil kjøpesummen være et økonomisk bidrag til flere gode fellesprosjekter.

Vi håper at fordelene veier opp for ulempene og generalforsamlingen stiller seg positive til vårt forslag. Vi skal selvfølgelig stå for alle merkostnader, all koordinering og søknadsprosess mot kommunen etc.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen samtykker til at loftsareal omdisponeres fra fellesareal til boligareal og ombygges som beskrevet i forslaget. Styret gis fullmakt til å gjøre mindre endringer i disponeringen og ombyggingen. Andelseieren skal betale et rimelig vederlag til borettslaget for omdisponert areal. Vederlaget skal være basert på markedspris. Styret skal sørge for at det inngås avtale med andelseieren om vederlaget og om fremdrift. Det er en forutsetning at alle andelseiere som har bod på det aktuelle arealet sikres annen bod. Ombyggingen skal skje uten ekstra kostnader for borettslaget



– alle slike kostnader skal dekkes av andelseieren. Styret skal sørge for at fordeling av felleskostnadene justeres i henhold til vedtektene.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen samtykker til at loftsareal omdisponeres fra fellesareal til boligareal og ombygges som beskrevet i forslaget. Styret gis fullmakt til å gjøre mindre endringer i disponeringen og ombyggingen. Andelseieren skal betale et rimelig vederlag til borettslaget for omdisponert areal. Vederlaget skal være basert på markedspris. Styret skal sørge for at det inngås avtale med andelseieren om vederlaget og om fremdrift. Det er en forutsetning at alle andelseiere som har bod på det aktuelle arealet sikres annen bod. Ombyggingen skal skje uten ekstra kostnader for borettslaget – alle slike kostnader skal dekkes av andelseieren. Styret skal sørge for at fordeling av felleskostnadene justeres i henhold til vedtektene.

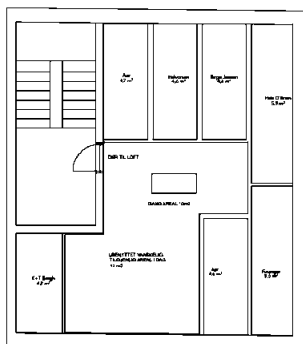
### **Vedlegg**

1. 1.jpg.png

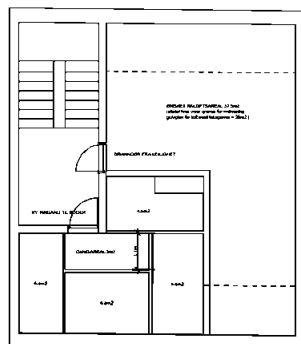
2. 2.jpg.png

## Vedlegg 1 til sak 6. Omgjøre fellesareal til boligareal i Jens Bjelkes gate 37

JENS BJELKES GATE 37A LOFT

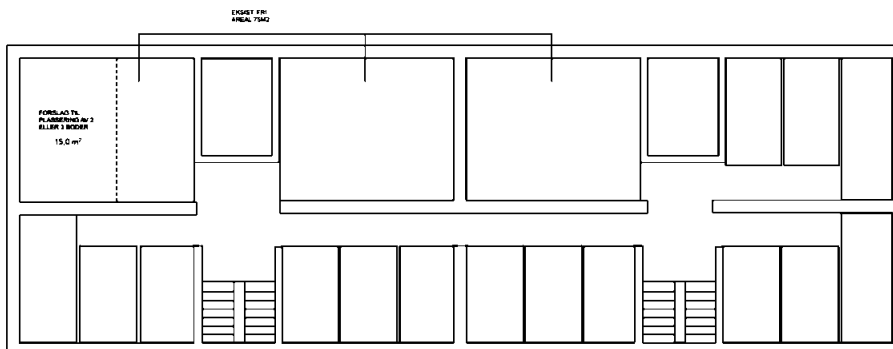


EKSISTERENDE SITUASJON



FORSLAG TIL NY SITUASJON

Vedlegg 2 til sak 6. Omgjøre fellesareal til boligareal i Jens Bjelkes gate  
37



KJELLAR JENS BJELKES GATE 37A



Sak 7

## **Renovering av bakgårdshuset**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

På generalforsamlingen i Tøyenhagen i 2018 ble det fattet følgende vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mulighet til å arbeide videre med oppussing av bakgårdshuset.

Det har styret gjort og nå foreligger det konkrete planer for oppussingen. Styret har satt av kr. 700.000 til dette prosjektet i årets budsjett. I tillegg har vi kr.195.800 i leieinntekt fra bakgårdshuset som også er satt av til oppussing og vedlikehold.

Visjonen for oppussingsplanen er bedre samspill mellom bakgårdshuset og uterommene, og at huset skal komme flere til gode.

Oppussingen er delt opp i tre trinn, der trinn 1 er tenkt utført i løpet av 2021.

Trinn 1: Heve taket i forsamlingsrommet og å sette inn skyvedør/vindu ut mot grillområdet og gressplen, samt ordne overflatene (gulv, vegger og tak) og belysning. Estimert kostnadsramme kr. 500.000

Trinn 2: Ny åpen og inviterende inngang/vindfang med garderobe fra siden mot Knut-Edmunds plass med direkte aksess til forsamlingsrommet utenfra (Ikke via kjøkkenet som i dagens situasjon).

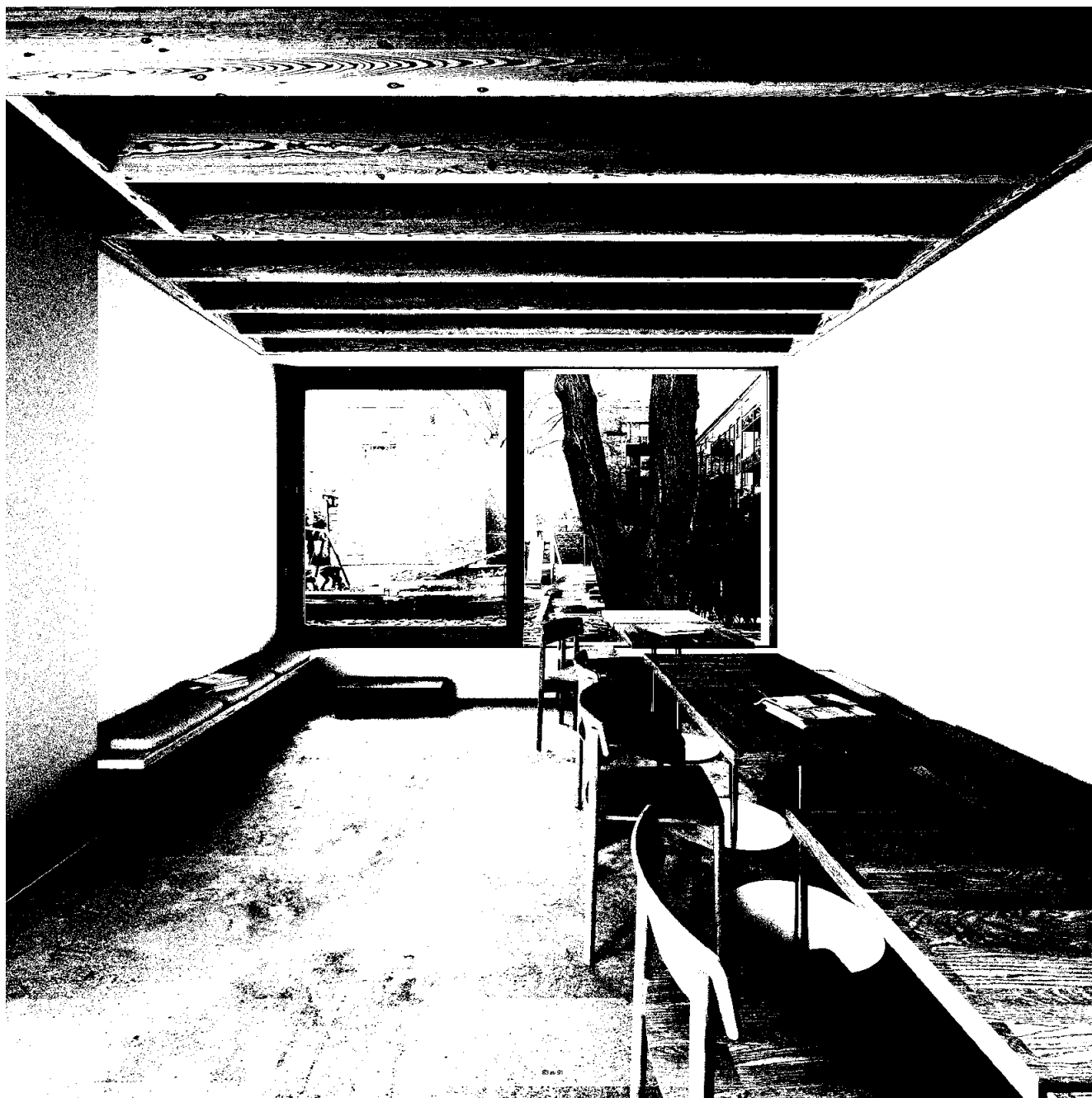
Trinn 3: Nytt bad m/dusj og oppgradering av eksisterende kjøkken.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret mulighet til å jobbe videre med planene for bakgårdshuset. Maksbeløp er kr. 700.000.

### **Vedlegg**

1. TØYENHAGEN - VISUALISERING Bakgårdshus.pdf





Sak 8

## **Forsøksprosjekt: Trampoline i bakgården**

**Forslag fremmet av:** Line Oma og Jøran Grønstad

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

Flokken av gråbeinsbarn vokser. Det er stas! Heldigvis har vi en flott lekeplass som brukes mye. Men for de litt større barna hadde det vært fint med et alternativ som innbyr til mer fysisk aktivitet.

Trampoline er et fint innslag, ikke bare fordi det er en motpol til stillesitting foran skjerm eller lignende, men også fordi det er en aktivitet som er bra for barnas kroppskontroll og utvikling.

Dette sier Anita Galterudhøgda, spesialist i barne- og ungdomsfysioterapi:

— Trampoline gir sansemotoriske stimulerings effekter, og økt kroppskontroll. Ser man på barn som hopper på trampoline tar de ikke mange pauser, og det gjør at de også får utholdenhet og styrke. Når man hopper er hele strekkapparatet i bruk, og man trener ankel, kne, hofte og rygg.

Vi foreslår å prøve ut trampoline i bakgården for sesongen 2021. I løpet av prøveperioden ser vi hvordan dette fungerer i forhold til støy og om barn/foreldre klarer å overholde reglene vi må ha for bruk av trampolinen. For eksempel må det settes tider for når det er lov å hoppe.

Når det gjelder plassering, er gressflekken oppe i hjørnet mot Tøyengata 36/38 aktuelt. Da får vi spredt aktiviteter ut over hele bakgården, men styret kan velge plassering som er mest hensiktsmessig.

Styret må også utarbeide kontrollrutiner for sikring, bruk og vedlikehold.

Prosjektet evalueres når prøveperioden er over.

### **Styrets innstilling**

Et knapt flertall av styret støtter ikke beboerforslaget og vil dermed anbefale generalforsamlingen å ikke vedta det. Mindretallet stiller seg positiv til forslaget og ønsker det velkomment

### **Forslag til vedtak**

Tøyenhagen borettslag får trampoline i bakgården. Dette som et prøveprosjekt i et år.



Sak 9

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har bestått av Margrethe Bergmål (Herslebsgate 34 A) og Sigrun Moe (Tøyengata 40 A).

Ved valg av kandidater har komitéen forsøkt å finne representanter fra ulike adresser i borettslaget, samt og sikre at både kvinner og menn er representert i styret.

Valgkomitéen er også av den oppfatning at det sittende styret har gjort en svært god jobb for borettslaget og alle styremedlemmer er derfor spurt om å stille til gjenvalg. De fleste har sagt ja til dette, med unntak av Gry Nesse.

## Innstilling

Valgkomitéen innstiller derfor ett nytt medlem: Amalie Statland Fantoft (Tøyengata 40 E). Her er en liten intro fra Amalie:

Jeg heter Amalie Statland Fantoft, er 31 år og er fra Bergen. Flyttet til Oslo/Tøyen i 2017 og inn i Tøyenhagen brl i 2019. Bor i TG40 med min mann og sønn. Jobber i Oslo kommune, nærmere bestemt Bydel Grorud, som avdelingsleder. Jeg ønsker å bli en del av styret for være med på alt det bra som skjer her. Hovedgrunnen er imidlertid at jeg vil bidra til å sette fokus på det å se og bry seg om sine naboer - når det kommer til dette har jeg også noen ideer å luften :)

Basert på begrunnelsene ovenfor innstiller derfor Valgkomitéen følgende kandidater til styreverv for perioden fram til neste generalforsamling:

Jøran Grønstad (Jens Bjelkesgate 39 A) Styreleder Valgt for to år

Nina A. Haslie (Herslebsgate 34 A) Nestleder Ikke på valg i år

Even Opsal (Herslebsgate 34 B) Styremedlem Ikke på valg i år

Jonas Lippestad Johansen (Jens Bjelkesgate 39 A) Styremedlem Valgt for to år

Kenneth Høgevold (Tøyengata 38 C) Styremedlem Valgt for to år

Maria Eugenia Lopez (Tøyengata 40 C) Styremedlem Valgt for to år

Martin Håkon M Mc Gloin (Herslebsgate 34 B) Varamedlem Valgt for ett år

Amalie Statland Fantoft (Tøyengata 40 E) Varamedlem Valgt for ett år

Valg av valgkomite

Som valgkomite for 1 år foreslås Sigrun Moe og Margrethe Bergmål

## Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Jøran Grønstad**



**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

**Jonas Lippestad Johansen**

**Kenneth Høgevold**

**Maria Eugenia Lopez**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Amalie Statland Fantoft**

**Martin Håkon M Mc Gloin**

**Valg av 2 Valgkomite** Velges for 1 år

**Margrethe Bergmål**

**Sigrun Moe**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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