



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 21.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 793 039	6 528 707
Sum inntekter		6 793 039	6 528 707
Kostnader			
Lønnskostnad		671 207	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		100 034	97 279
Annen driftskostnad		9 042 170	5 753 526
Sum kostnader		9 813 411	6 056 185
Driftsresultat		-3 020 372	472 522
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		105 308	72 732
Sum finansinntekter		105 308	72 732
Annen finanskostnad		56 688	47 033
Sum finanskostnader		56 688	47 033
Netto finans		48 620	25 699
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 971 752	498 221
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 971 752	498 221
Årsresultat		-2 971 752	498 221
Totalresultat		-2 971 752	498 221
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 971 752	498 221
Sum overføringer og disponeringer		-2 971 752	498 221



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 584 497	59 584 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		862 148	940 128
Sum varige driftsmidler		60 446 645	60 524 625
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 446 645	60 524 625
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 655	
Andre fordringer		63 621	79 152
Sum fordringer		66 276	79 152
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 614	7 196 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 614	7 196 136
Sum omløpsmidler		4 351 890	7 275 288
SUM EIENDELER		64 798 534	67 799 912



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 200	12 200
Sum innskutt egenkapital		12 200	12 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 159 660	52 131 412
Sum opptjent egenkapital		49 159 660	52 131 412
Sum egenkapital		49 171 860	52 143 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 584 400	2 064 973
Øvrig langsiktig gjeld		13 276 400	13 276 400
Sum annen langsiktig gjeld		14 860 800	15 341 373
Sum langsiktig gjeld		14 860 800	15 341 373
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		382	243
Leverandørgjeld		625 917	103 982
Skyldige offentlige avgifter		35 191	
Annen kortsiktig gjeld		104 384	210 703
Sum kortsiktig gjeld		765 874	314 927
Sum gjeld		15 626 674	15 656 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 798 534	67 799 912



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374071

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 21.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 11.05.2023



Organisasjonsnr: 941 797 873
TØYENHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 793 039	6 528 707
Sum inntekter		6 793 039	6 528 707
Kostnader			
Lønnskostnad		671 207	205 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		100 034	97 279
Annen driftskostnad		9 042 170	5 753 526
Sum kostnader		9 813 411	6 056 185
Driftsresultat		-3 020 372	472 522
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		105 308	72 732
Sum finansinntekter		105 308	72 732
Annen finanskostnad		56 688	47 033
Sum finanskostnader		56 688	47 033
Netto finans		48 620	25 699
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 971 752	498 221
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 971 752	498 221
Årsresultat		-2 971 752	498 221
Totalresultat		-2 971 752	498 221
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 971 752	498 221
Sum overføringer og disponeringer		-2 971 752	498 221



Organisasjonsnr: 941 797 873
TØYENHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 584 497	59 584 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		862 148	940 128
Sum varige driftsmidler		60 446 645	60 524 625
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 446 645	60 524 625
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 655	
Andre fordringer		63 621	79 152
Sum fordringer		66 276	79 152
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 614	7 196 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 614	7 196 136
Sum omløpsmidler		4 351 890	7 275 288
SUM EIENDELER		64 798 534	67 799 912
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 200	12 200



Sum innskutt egenkapital	12 200	12 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	49 159 660	52 131 412
Sum opptjent egenkapital	49 159 660	52 131 412
Sum egenkapital	49 171 860	52 143 612
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 584 400	2 064 973
Øvrig langsiktig gjeld	13 276 400	13 276 400
Sum annen langsiktig gjeld	14 860 800	15 341 373
Sum langsiktig gjeld	14 860 800	15 341 373
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	382	243
Leverandørgjeld	625 917	103 982
Skyldige offentlige avgifter	35 191	
Annen kortsiktig gjeld	104 384	210 703
Sum kortsiktig gjeld	765 874	314 927
Sum gjeld	15 626 674	15 656 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 798 534	67 799 912



Organisasjonsnr: 941 797 873
TØYENHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jøran Grønstad	Jens Bjelkes Gate 39 A
Styremedlem	Amalie Statland Fantoft	Tøyengata 40 E
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	Martin Håkon M Mc Gloin	Herslebs Gate 34 B
Styremedlem	Even Opsal	Herslebs Gate 34 B
Varamedlem	Per Høyland	Tøyengata 40 C

Valgkomiteen

Margrethe Bergmål	Herslebs Gate 34 A
Sigrun Moe	Tøyengata 40 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om 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

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.

Tøyenhagen B/L har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Vaktmestertjenester



Gamle Oslo Servicesentral leverte vaktmestertjenester til borettslaget fram til 1. mai 2022. Da tiltrådte beboer Simen Aanerud som borettslagets vaktmester fulltid i midlertidig stilling. Denne ble omgjort til fast stilling 1. januar 2023. Vaktmesteransvarlig i styret er Jøran Grønstad.

Eir leverte trappevasken inntil 1. september 2022. Da overtok Fortuna som leverandør. Da gikk vi også fra å vaske en gang i uken i vinterhalvåret og hver 14. dag om sommeren, til å vaske ukentlig hele året. Spørsmål eller merknader til det utførte arbeidet kan rettes til styret.

Dugnad

Det er avholdt to store dugnader i 2022; vårdugnad 9. april og høstdugnad 15. oktober.

Kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning

Vi har i 2022 hatt Magnus Arneberg-Bauer som vår forretningsfører. Samarbeidet har fungert meget godt.

Informasjon

Facebookgruppen Tøyenhagen borettslag er en viktig kanal mellom beboere. Styret bruker Vibbo (<https://vibbo.no/toyenhagen>) som informasjonskanal. Det er publisert 65 saker fra styret på Vibbo i 2022.

Styret nås raskest ved å bruke Vibbo eller sende epost til styrelista@toyenhagen.no. Å ringe eller sende tekstmelding er gode alternativer, men e-post er å foretrekke.

Bakgårdshuset

I 2022 har utleie av bakgårdshuset vært noe lavere på grunn av oppussing. Cirka 14.000 har kommet inn i leieinntekter. Totalt sto det ved årsskiftet kr. 26.542 på utleie-kontoen. 200.000 ble tatt ut fra kontoen i oktober i forbindelse med oppussingen av bakgårdshuset.

Bakgårdskomiteé

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 14 styremøter i 2022. I tillegg ble det avholdt en ordinær generalforsamling digitalt (23. mai) samt en ekstraordinær generalforsamling (8. februar).

Borettslagets økonomi betegnes som stabil. Beboernes fellesutgifter ble satt opp med kr. 51 fra 1. september i forbindelse med ny leverandør av trappevask.

Trivselsarrangement

- 10. april: Bakgårdsmarked
- 14. mai: MGP-finale på storskjerm i bakgården
- 17. mai: Hasle brass spilte for oss på morgenkvisten
- 23. mai: Beboermøte i forbindelse med generalforsamlingen
- 21. juni: Telt natt for barna i bakgården
- 7. september: Høstfest
- 9. oktober: Internt marked
- 26. oktober: Utekino i bakgården
- 31. oktober: Halloween for gråbeinsbarna
- 16. november: Informasjonsmøte om økonomi og prosjekter 2023
- 27. november: Tenning av julegran m/Hasle Brass
- 4. desember: Juleverksted i bakgårdshuset

Større saker i 2022

- Renovering av bakgårdshuset
- Diverse brannetting i fellesarealer
- Nytt gjerde mot naboborettslaget
- Utbedring av piper etter pålegg fra Brann og redningsetaten – utført av Pewi
- Utbedring av takterrasser i Tøyengata 36 og i Herslebs gate 34
- Ny merking og kartlegging av samtlige boder i Tøyenhagen
- Innhentet ny leverandør av renholdstjenester (Fortuna)
- Utarbeidet kontrakt til bruk ved salg av fellesareal (loft)
- Vannmålere montert på hovedrørene inn til borettslaget
- Forberedende møter angående bytte av vinduer og balkongdører
- Ansette Simen Aanerud som driftsleder i fast stilling
- Ni leiligheter skiftet eier i borettslaget i 2022.

Årsrapport driftsleder 2022/23

Avvik

421 avvik er blitt registrert i denne perioden. Av disse er 407 løst. Et avvik kan være skade, behov for justering og generelle utbedringer på byggmassen og uteområdet.

Prosjekter administrert og/eller utført av driftsleder 2022/23:

- Brannetting i kjellere: Flere utbedringer og brannettinger gjort i kjellere
- Jording avløp: Alle avløp i borettslaget er blitt jodet for å redusere risiko for elektriske feil
- Utevask ved Bakgårdshuset ferdigstilt. Vann og avløp koblet opp
- Reparasjon av vegg: Tøyengata 36, revet delvis i forbindelse med installasjon av fiber



- Brannslukkere byttet: Alle brannslukkere i alle fellesområder er byttet ut
- Lekeplass sikring: Fallmatter og sikringstiltak utført
- Takrenner rensket: Alle takrenner på byggenes tak er rensket og rengjort
- Kartlegging av boder: Alle boder har fått unik ID og er knyttet opp mot andel
- Avløp reparert: Avløpsrør med manglende fall utbedret i Jens Bjelkes gate 39
- Bytte av utekum Tøyengata 36: Kum er erstattet, nytt rør ført til kjeller
- Reparasjon av avløpsrør: Tøyengata 36, avløp til kommunal ledning strømpefornyet
- Innsett av vannmålere: Alle vanninntak i alle bygg har montert vannmålere
- Bytte av ødelagt vindu, Herslebs gate 34, takvindu byttet
- Takterrasser rehabilitert: Tøyengata 36B og Herslebs gate 34B, lekkasje og manglende avrenning utbedret
- Gjerder mot naboborettslaget montert: Port og stakittgjerde montert
- Fasade Jens Bjelkes gate: Pågående prosjekt med rehabilitering av sokkel
- Utbedring av uteområde: Område foran Bakgårdshusets vinduer planert og fylt med subbus
- Kartlegging av overvannsrør: Overvannsrør er kartlagt og inspisert for skader / slitasje
- Trykktanker overhaldt: Bereder-tankenes trykktanker er overhaldt
- Takstein: Ødelagt takstein byttet, manglende takstein erstattet og forflyttede takstein flyttet på plass.
- Piper inspisert og pusset: Alle piper er inspisert og pusset etter behov
- Skadedyrbekjempelse: Ingress for rotter og mus er tett med sement
- Skadet tre fjernet: Seljen ved Bakgårdshuset er fjernet etter anbefaling fra arborist
- Vanninntak manometer: Ødelagte manometre er erstattet
- Lydisolering bakgårdshus: Akustikk er kartlagt og tiltak for bedring iverksatt
- Grafittifjerning: Flere runder med fjerning av graffiti på teglstei
- Brannrutine: Utarbeiding av forbedret brannrutine iverksatt
- Ferdigstillelse av Bakgårdshus: Ovner, gardiner og diverse materiell montert.
- Elektrisk arbeid administrert og ferdigstilt
- Varmekabler i takrenner: 9 varmekabler i takrenner er erstattet med nye og moderne sikringer satt inn
- Reparasjon av sprukket vannrør: Jens Bjelkes gate 37, lekkasje utbedre
- Reparasjon porter: 2 sluttstykker erstattet og noen låser byttet ut
- Bytte av låser: Jens Bjelkes gate 37, alle låser byttet ut og nøkler utdelt
- Takrennekurser kartlagt: Alle kurser for takrennekabler peilet ut og kartlagt
- Inngåelse av avtale isfjerning: Solid Eiendom fjerner istapper ved behov
- Nye skilter avvisning: Nye fester montert og skilt innkjøpt for merking av rasfare fra tak
- IOT Prosjekt: Prosjekt for sensorikk og innhenting av sanntidsdata for borettslagets infrastruktur oppstartet
- Rehabilitering av utemøbler: Arbeid underveis med å rehabilitere utemøbler
- Opprettelse og innføring av FDV-programvare for dokumentasjon
- Overflatebehandling av ytterdører: Pussing og maling av ytterdører er påbegynt
- Kartlegging av strømforbruk: Kartlegging påbegynt, samt utarbeiding av forslag til utbedringer for å redusere strømbruk
- Kartlegging av lystilgang i oppganger: Påbegynt, forslag utformes
- av vannforbruk: Kartlegging og utarbeiding av utbedringer påbegynt
- Generell administrasjon og dokumentasjon av arbeider utført av elektriker, snekker og rørlegger



Faste oppgaver 2022/23:

Feie gårdsplassen
Fjerning av katteekskremer sandkasse
Gjødsle plenen
Hovedstoppekraner funksjonstestes
Juster temperatur panelovner
Klippe plen
Kontroll av filter vannberedere
Kontroll av utekummer
Kontrollér reduksjonsventiler
Kontrollér varmtvannsbereeder for temperatur og lekkasje
Luft plenen
Periodisk sjekk av sprekker i fasade
Plukk opp leker
Rengjør filtre radonavsug
Rengjør utegriller og bålpanne
Rengjøre snekkerbod
Rengjøring av sluk i kjellere
Rensing av overvannskummer
Rensking av feieluker kjeller og loft
Rydde snø
Service og vedlikehold trykktanker varmtvannsbereedere
Sjekk at alle porter går i lås
Sjekk driftsstatus brannsentral
Sjekk driftstatus radonvifter
Sjekk frie rømningsveier
Sjekk knappene på ringepanel
Sjekk rottefeller
Sjekk sikringer på varmekabler i takrenner
Sjekk takrenner og nedløp for istapper
Smøre låser
Strø og salte gårdsplassen
Ta inn vannslanger
Tømme søppelbøtter
Vaske drivhus
Vaske dukkestuen
Vedlikehold lekeplass
Vende kompost
Vertikalskjær plenen
Visuell kontroll av elektrisk anlegg
Visuell kontroll av hovedtavler
Visuell kontroll av inntakskabel
Visuell kontroll av stige kabler



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes at det har blitt avdekket et stort etterslep på nødvendig vedlikehold fra tidligere vaktmestertjenester. Dette etterslepet har ny vaktmester tatt tak i og vi er nå i ferd med å komme ajour.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 22 600 000 til større vedlikehold ved skifte av vinduer og balkongdører i borettslaget samt renovering av sokkel/fasade mot Jens Bjelkes gate.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyenhagen B/L.

Lån

Tøyenhagen B/L har 2 lån i OBOS banken. Begge lånene har en flytende rente på 4,65%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tøyenhagen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tøyenhagen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FXWT2-H7MHW-FA7W8-EUATK-37SES-ZGHBI



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-12 13:56:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FXWT2-H7MHW-FA7W8-EUATK-37SES-ZGHBI

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/validator>



TØYENHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 941 797 873, KUNDENR. 5105

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	6 960 360	6 962 620	6 960 360	3 586 015
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 971 752	498 221	-237 972	-23 226 444
Tilbakeføring av avskrivning	14 100 034	97 279	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -22 054	-119 455	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -480 573	-478 305	-487 000	-610 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-3 374 345	-2 260	-724 972	-23 836 444
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 586 016	6 960 361	6 235 388	-20 250 429

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 351 890	7 275 288
Kortsiktig gjeld	-765 874	-314 927
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 586 016	6 960 361



TØYENHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 941 797 873, KUNDENR. 5105

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 673 868	6 502 080	6 747 000	6 991 000
Andre inntekter	3	119 171	26 627	0	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 793 039	6 528 707	6 747 000	7 021 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-491 207	-25 380	-26 000	-726 940
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-100 034	-97 279	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 145	-13 321	-11 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-261 840	-254 458	-261 000	-275 000
Konsulenthonorar	7	-68 432	-10 017	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-5 029 403	-1 975 024	-2 920 000	-24 278 804
Forsikringer		-601 134	-547 717	-600 000	-660 000
Kommunale avgifter	9	-1 221 289	-1 161 601	-1 176 022	-1 365 772
Energi/fyring		-763 292	-776 069	-600 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-334 242	0	-324 000	-334 152
Andre driftskostnader	10	-747 394	-1 015 320	-826 950	-361 276
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 813 411	-6 056 185	-6 984 972	-29 053 444
DRIFTSRESULTAT		-3 020 372	472 522	-237 972	-22 032 444
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	105 308	72 732	0	70 000
Finanskostnader	12	-56 688	-47 033	0	-1 264 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		48 620	25 699	0	-1 194 000
ÅRSRESULTAT		-2 971 752	498 221	-237 972	-23 226 444
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	498 221		
Fra opptjent egenkapital		-2 971 752	0		

**TØYENHAGEN BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 275 497	58 275 497
Tomt		1 309 000	1 309 000
Andre varige driftsmidler	14	862 148	940 128
SUM ANLEGGSMIDLER		60 446 645	60 524 625
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 857	13 287
Kundefordringer		2 655	0
Forskuddsbetalte kostnader		33 766	65 865
Andre kortsiktige fordringer	15	9 998	0
Driftskonto OBOS-banken		561 995	2 174 992
Driftskonto OBOS-banken II		42 513	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 499	0
Sparekonto OBOS-banken		3 637 065	4 808 487
Innestående i andre banker		26 542	212 657
SUM OMLØPSMIDLER		4 351 890	7 275 288
SUM EIENDELER		64 798 534	67 799 912
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 122 * 100		12 200	12 200
Opptjent egenkapital		49 159 660	52 131 412
SUM EGENKAPITAL		49 171 860	52 143 612
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 584 400	2 064 973
Borettsinnskudd	17	13 276 400	13 276 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 860 800	15 341 373
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 311	67 631
Leverandørgjeld		625 917	103 982
Skyldige offentlige avgifter	18	35 191	0
Påløpte renter		382	243
Annen kortsiktig gjeld	19	42 073	143 072



SUM KORTSIKTIG GJELD	765 874	314 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 798 534	67 799 912

Pantstillelse	20	21 376 400	21 376 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023
Styret i Tøyenhagen Borettslag

Jøran Grønstad Amalie Statland Fantoft Kenneth Høgevold

Nina A. Haslie Jonas Lippestad Johansen Maria Eugenia Lopez

Martin Håkon M Mc Gloin 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører



myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 861 592
Bredbånd	323 544
Trappevask	151 008
Brannvarsling	131 136
Fellesutgifter	122 400
Dugnad	72 600
Forretningslokale	31 200
Påbygg	25 380
Eiendomsskatt	18 752
Avregning Dugnad	-28 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 708 812

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-31 200
Brannvarsling	-3 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 673 868

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert utløst alarm	2 655
Botanisk Hage Borettslag (container)	7 630
Palmolive Event 2022	5 000
Ekstern bank	13 885
Tilskudd	90 000
SUM ANDRE INNTEKTER	119 171

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-351 190
Påløpte feriepenger	-42 143
Arbeidsgiveravgift	-80 840
Arbeidsklær	-17 033
SUM PERSONALKOSTNADER	-491 207

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 300, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 145.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-35 000
OBOS Prosjekt AS	-18 402
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 870
Tek-Norge AS	-8 160
SUM KONSULENTHONORAR	-68 432

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

City Taktekking AS	-336 356
Taksator AS	-5 100
Arcon Entreprenør AS	-1 308 328
Murmester og Entreprenør AS	-618 300
HTV Entreprenør AS	-287 562
Sørum Rør AS	-338 965
Stolt Elektro AS	-652 451
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 547 062
Drift/vedlikehold bygninger	-457 883
Drift/vedlikehold VVS	-166 148
Drift/vedlikehold elektro	-228 396
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-292 856
Drift/vedlikehold brannsikring	-299 878
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 779
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 401
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 029 403

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 772
Vann- og avløpsavgift	-574 234
Feieavgift	-23 512
Renovasjonsavgift	-604 771
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 221 289

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-82 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 835
Verktøy og redskaper	-140 499
Driftsmateriell	-29 276
Lyspærer og sikringer	-11 626
Vaktmestertjenester	-190 301
Renhold ved firmaer	-129 503
Snørydding	-19 925
Andre fremmede tjenester	-43 894
Trykksaker	-980
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 300
Andre kontorkostnader	-53 234
Porto	-420
Bank- og kortgebyr	-4 884
Velferdskostnader	-31 316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-747 394

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 578
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 251
Kundeutbytte fra Gjensidige	63 116
SUM FINANSINNTEKTER	105 308

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 849
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-39 839
SUM FINANSKOSTNADER	-56 688

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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**

Snøfreser

Tilgang 2022 22 054

Avskrevet i år -367

21 687

Grill

Tilgang 2018 23 238

Avskrevet tidligere -8 134

Avskrevet i år -2 324

12 780

Drivhus

Tilgang 2021 119 455

Avskrevet tidligere -2 390

Avskrevet i år -4 778

112 287

Belysning

Tilgang 2020 59 487

Avskrevet tidligere -4 626

Avskrevet i år -3 966

50 895

Brannvarslingsanlegg

Kostpris 1 328 992

Avskrevet tidligere -575 894

Avskrevet i år -88 599

664 499

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**862 148****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-100 034****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 9 998

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 9 998



NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999 -3 600 000

Nedbetalt tidligere 2 960 301

Nedbetalt i år 207 025

-432 674

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006 -4 500 000

Nedbetalt tidligere 3 074 726

Nedbetalt i år 273 548

-1 151 726

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 584 400

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig -13 276 400

SUM BORETTSINNSKUDD -13 276 400

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -17 499

Skyldig arbeidsgiveravgift -17 692

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -35 191

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -42 143

Gebyrer 70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -42 073

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 276 400
Pantelån	1 584 400
TOTALT	14 860 800

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 275 497
Tomt	1 309 000
TOTALT	59 584 497



3 GODTGJØRELSER

Styrehonoraret i Tøyenhagen borettslag holdes uforandret på kr. 180.000.

4 BEBOERFORSLAG

Se vedlegg

5 VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Kenneth Høgevold Tøyengata 38C

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jonas Lippestad Johansen Jens Bjelkes gate 39B

Bendik Balstad Deraas Tøyengata 40D

Stein Halvorsen Jens Bjelkes gate 37A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Even Opsal Herslebs gate 34B

Nina Alnes Haslie Herslebs gate 34A

Amalie Statland Fantoft Tøyengata 40E

Martin Håkon Mc Gloin Herslebs gate 34B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Mari Hoftun Jens Bjelkes gate 37B

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Margrethe Bergmål Herslebs gate 34A

Sigrun Moe Tøyengata 40A



I valgkomiteen for Tøyenhagen B/L

Margrethe Bergmål
Sigrun Moe



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88004561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Vedlikehold takterrasser	Takterrasser i Tøyengata 36 og Herslebs gate 34 har fått nytt dekke.
2022	Alle boder kartlagt og nummerert	
2022	Vannmålere	Vannmålere montert på hovedinntaksrør
2022	Renovering av bakgårdshuset	Festrommet og soverom 2. etasje har fått full renovering. Skyvedørsvinduer satt inn mot gressplen.
2021	Fiberbredbånd	Det er installert fiberbredbånd i samtlige leiligheter i borettslaget. Netel har utført installasjonen for HomeNet
2021	Byttet varmtvannsberedere	Bereder byttet i Tøyengata 38. Nå har alle bygg nye beredere.
2021	Etablert nytt utekjøkken i bakgården	Den gamle utegrillen på bakgårdshuset ble revet. Nytt utekjøkken ble bygget av Arcon.
2021	Satt opp hagestue i bakgården	Bordtennisbord ble flyttet og hagestue satt opp med cafebord utenfor.
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 sikringssskap/elanlegg i kjellere	
2020	Tiltak mot radon	Installert undertrykkventilering 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	Eablering av Knut-Edmunds plass



2019	Ny lekeplass	
2019	Startet utskifting av varmtvannstanker	
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 renoveret – 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. 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.



5105 Tøyenhagen B/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [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.