



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 088 482
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE TØYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 721 888	6 100 227
Sum inntekter		4 721 888	6 100 227
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 542
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 752	8 472
Annen driftskostnad		2 879 077	2 737 795
Sum kostnader		3 072 389	2 928 809
Driftsresultat		1 649 499	3 171 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 130	23 409
Sum finansinntekter		27 130	23 409
Annen finanskostnad		846 615	547 821
Sum finanskostnader		846 615	547 821
Netto finans		-819 485	-524 412
Ordinært resultat før skattekostnad		830 014	2 647 006
Ordinært resultat etter skattekostnad		830 014	2 647 006
Årsresultat		830 014	2 647 006
Totalresultat		830 014	2 647 006
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		830 014	2 647 006
Sum overføringer og disponeringer		830 014	2 647 006



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		110 021 010	110 021 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 348	39 100
Sum varige driftsmidler		110 049 358	110 060 110
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		110 049 358	110 060 110
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			51 984
Andre fordringer		207 757	99 793
Sum fordringer		207 757	151 777
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 367 130	366 964
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 367 130	366 964
Sum omløpsmidler		1 574 886	518 741
SUM EIENDELER		111 624 244	110 578 851



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 263 668	27 433 654
Sum opptjent egenkapital		28 263 668	27 433 654
Sum egenkapital		28 563 668	27 733 654
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 167 277	32 982 134
Øvrig langsiktig gjeld		49 704 000	49 704 000
Sum annen langsiktig gjeld		82 871 277	82 686 134
Sum langsiktig gjeld		82 871 277	82 686 134
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 008	3 163
Leverandørgjeld		159 642	61 388
Annen kortsiktig gjeld		22 650	94 512
Sum kortsiktig gjeld		189 300	159 063
Sum gjeld		83 060 577	82 845 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 624 244	110 578 851



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 440210

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 088 482
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE TØYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 986 088 482
LILLE TØYEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 721 888	6 100 227
Sum inntekter		4 721 888	6 100 227
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 542
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 752	8 472
Annen driftskostnad		2 879 077	2 737 795
Sum kostnader		3 072 389	2 928 809
Driftsresultat		1 649 499	3 171 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 130	23 409
Sum finansinntekter		27 130	23 409
Annen finanskostnad		846 615	547 821
Sum finanskostnader		846 615	547 821
Netto finans		-819 485	-524 412
Ordinært resultat før skattekostnad		830 014	2 647 006
Ordinært resultat etter skattekostnad		830 014	2 647 006
Årsresultat		830 014	2 647 006
Totalresultat		830 014	2 647 006
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		830 014	2 647 006
Sum overføringer og disponeringer		830 014	2 647 006



Organisasjonsnr: 986 088 482
LILLE TØYEN 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

110 021 010

110 021 010

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

28 348

39 100

Sum varige driftsmidler

110 049 358

110 060 110

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

110 049 358

110 060 110

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

51 984

Andre fordringer

207 757

99 793

Sum fordringer

207 757

151 777

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 367 130

366 964

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 367 130

366 964

Sum omløpsmidler

1 574 886

518 741

SUM EIENDELER

111 624 244

110 578 851

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

300 000

300 000



Sum innskutt egenkapital	300 000	300 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	28 263 668	27 433 654
Sum opptjent egenkapital	28 263 668	27 433 654
Sum egenkapital	28 563 668	27 733 654
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 167 277	32 982 134
Øvrig langsiktig gjeld	49 704 000	49 704 000
Sum annen langsiktig gjeld	82 871 277	82 686 134
Sum langsiktig gjeld	82 871 277	82 686 134
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 008	3 163
Leverandørgjeld	159 642	61 388
Annen kortsiktig gjeld	22 650	94 512
Sum kortsiktig gjeld	189 300	159 063
Sum gjeld	83 060 577	82 845 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	111 624 244	110 578 851



Organisasjonsnr: 986 088 482
LILLE TØYEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Lille Tøyen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2023

Selskapsnummer: 8158





Velkommen til årsmøte i Lille Tøyen Borettslag

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8158>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Målbilde for utendørsområde
6. Utforming av utomhusplan
7. Bytte forretningsfører
8. Nye retningslinjer for bruk av leid parkeringsplass
9. Liste over leiligheter som står på venteliste og liste over de som leier parkeringsplass
10. Økning i pris for leie av parkeringsplass
11. Gatelysene settes opp igjen ved veien fra Solefallsveien ned til parkeringsplass i Dronning Ingrid's plass 1.
12. Styret går i dialog med Oslo kommune og Hent og krever at de(n) ansvarlige setter opp gatelysene og kobler de til strøm igjen innen september 2023 uten kostnad for borettslaget.



13. Styret fremlegger forslag for bytting av vinduer og balkongdører som skaper vanninntrenging eller gir trekk
14. Felling/trimming av trær i skråningen ned til Økernveien
15. Vedtektsfeste dugnadspenger
16. Vedtektsfeste eierplikt for styremedlemmer
17. Reversering av prisoppgang på parkering for bil
18. Stopping av påtenkt "ladestasjon" for el biler i borettslaget
19. Reguleringsstopp
20. Omregulere parkeringsplasser for bil til andre formål
21. Fastsettelse av honorarer
22. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Lille Tøyen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anders Laumann Eide er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

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. 8158 årsrapport komplett.pdf

Sak 5

Målbilde for utendørsområde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtok i 2022 at styret skulle fremlegge en helhetlig plan for uteområdet. Basert på befaring av flere landskapsarkitekter falt valget på Lala landskapsarkitekter. De fikk oppdraget med å skissere et målbilde for vårt uteområde hensyntatt at vi ønsker å fremstå som et moderne og bærekraftig borettslag, hvor barn og voksne kan leve og leke. I tillegg til innspill fra beboermøtet har de lent seg på trender innen blant annet transport og byutvikling.

Et målbilde som dette gjør at vedlikeholdsarbeid og oppgraderingsprosjekter prosjekteres mot et helhetlig mål, slik at vi slipper unødig og kostbart dobbeltarbeid. En vil også kunne utføre flere prosjekter samtidig om det er stordriftsfordeler. Et målbilde gir også nok frihet for de enkeltstående prosjekter til å kunne ta selvstendige valg.

Målbildet omfatter per tid tre områder hvor borettslaget kan søke om midler fra kommunen for realisering av delene av målbildet.

- Bomiljøtilskudd
- Infrastruktur for el-billading
- Sykkelhus

I tillegg kan Oslobygg KF inviteres til dialog for realisering av "rampen" mot Økernveien da de trolig vil være en interessent og stor bruker av denne.



Dette er **ikke** et vedtak om iverksettelse og finansiering av hele målbildet.

Forslag til vedtak

Styret ønsker å fremlegge vedlagte målbilde til generalforsamlingen og ber om at skissene vedtas som et målbilde for fremtidig arbeid i uteområdet.

Vedlegg

2. 230209 helhetsplan Lille Tøyen Borettslag.pdf

Sak 6

Utforming av utomhusplan

Forslag fremmet av:

Elizabeth Lyseng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Uteområder tilrettelagt for sosialt samvær m.m som legges nær balkongene til beboerne i lavere etasjer vil være til betydelig sjenanse for disse. Jeg er positiv til utarbeidelse av helhetlig uteareal som plasseres uten direkte sjenanse eller plage for den enkelte.

Slik uteplassen ligger nå er det svært mye sjenerende støy for meg da beboere, og folk for øvrig, benytter plassen fra morgen til kveld, samt grilling og fester til tider.

Jeg arbeider mye fra hjemmekontor til alle tider av døgnet og det er umulig å unngå å høre både samtaler og annen støy fra uteplassen slik den ligger nå. Flyttes den minst 7 meter unna vil det gjøre en hel verden av forskjell.

Dagens situasjon med uteplass er heller ikke i overensstemmelse med rammetillatelsen for Utomhusplan OC, hvor området skal være beplantet. Dagens situasjon er heller ikke lik det som er tegnet og omsøkt.

I og med vi ikke har fått tilgang på styrets forslag til ny helhetlig plan for uteområdet før fristen for å melde inn saker til GF utløper er det nødvendig for meg å fremme forslaget mitt nå i tilfelle styrets forslag ikke ivaretar de hensynene som ligger til grunn for mitt forslag.

Det ligger i mitt forslag til vedtak at dette må fremmes til avstemning før det eventuelt skal stemmes over styrets forslag til helhetlig plan for uteområdet.

Hvis hensynene bak forslaget mitt viser seg å bli ivaretatt av styrets forslag for ny helhetlig utomhusplan, vil jeg frafalle forslaget.



Styrets innstilling

Styret har i dette årsmøtet fremmet en egen sak som vedtatt av generalforsamlingen med et målbilde for uteområdet. Dette er tatt frem basert på innspill fra beboerne under et beboermøte, inkludert fra forslagsstiller, samt trender i byutvikling, transportbehov og innspill fra styret om historiske saker.

Byggesaken det refereres til er ikke relevant i denne saken, om generalforsamlingen ønsker en utforming av utearealet som er søknadspliktig vil søknad inngå i realiseringen av målbildet.

Forslag til vedtak

I utforming av ny utomhusplan skal ny felles uteplass legges minst 7 meter fra der grøntarealet / rekkverket ned mot kjellerleilighetene starter.

Vedlegg

3. Tegning.pdf

Sak 7

Bytte forretningsfører

Forslag fremmet av:

Sarah Linn Launing

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bytte fra OBOS til en annen forretningsfører. For eksempel forsikring mot manglende innbetaling av fellesgjeld kan gis av flere forskjellige banker og forsikringsselskaper.

Styrets innstilling

Borettslaget har allerede sikring av manglende innbetaling i dag.

Borettslaget byttet relativt nylig til OBOS og har brukt mye tid denne høsten på å migrere arkiv og informasjon inn i styrerommet.no som er verktøyet for styrearbeid som planlegging av vedlikehold, saksbehandling, økonomistyring, arbeid med HMS og bærekraft, for å nevne noe. Dette systemet fungerer svært godt. Styret har også et godt samarbeid med forretningsfører.

Styret er bevisst sin oppgave å holde kostnader nede og kvaliteten oppe på slike tjenester og anerkjenner at det er fornuftig å evaluere alternativer fra tid til annen, men oppfatter det ikke som hensiktsmessig å prioritere dette nå, hensyntatt hvilket godt grunnlag som nå foreligger for kommende styre til å ta gode avgjørelser.



Forslag til vedtak

Styret undersøker priser og goder hos andre forretningsførere og banker som kan likestilles med hva vi får og betaler for idag.

Sak 8

Nye retningslinjer for bruk av leid parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Sara Bjølveud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag er det ni parkeringsplasser for beboere, én gjesteparkering og 60 boenheter. 17 enheter stod i kø for parkering per fjerde kvartal 2022. Over store deler av 2022 og fortsatt inn i 2023 benyttes ikke parkeringsplass nr. 1 selv om en beboer leier denne. Plassen ved siden av, nr. 2, benyttes som en slags bilkirkegård da bilen ikke er i bruk. I tettbygde strøk som lille Tøyen og området rundt er reservert parkeringsplass et etterspurt gode. Ved å ikke benytte plassen eller ved å bruke den som ren hensetting av bil, hindrer det at de som faktisk har behov for plassen ikke får tilbudet. Det bør derfor komme nye retningslinjer for leie og bruk av parkeringsplass.

Styrets innstilling

Det finnes i dag 9 parkeringsplasser fordelt på 72 beboere i blokken og det er en venteliste på ca. 15 personer.

Styret vedtok å gjeninnføre kontrakt for leie av parkeringsplass i løpet av vinteren og våren 2023, hvor intensjonen er å få en bedre oversikt og om mulig sanksjonsmuligheter ved mislighold av parkeringsplassene. Styret opplever at det er den samme intensjonen forslagsstiller har, og anser at intensjonen bak forslaget som allerede er utført.

Det skal legges til at det er begrenset med muligheter og midler et borettslag har til å håndheve bruk av parkeringsplasser, og at forslagene fremstår som urealistisk å håndheve i praksis. Hvis forslagsstiller har konkrete løsninger på hvordan dette kan håndheves på en kostnadseffektiv og lovlig måte bes dette meldes til styret slik at det kan implementeres gjennom leieforholdene.



Forslag til vedtak

1. Det er ikke tillatt med fremleie. 2. Om beboer planlegger å være bortreist i 4 uker eller mer, søker beboer til styret om fritak for å bruke plassen i denne perioden. Dette er tillatt to ganger per år, og søknad om fritak kan ikke gjelde for mer enn 6 uker om gangen. Benytter ikke beboer plassen i 4 uker, og har heller ikke søkt om fritak for bruk, mister beboer plassen. 4. Parkeringsplassen må brukes aktivt og ikke brukes som hensetting. Ved ingen aktivitet på 4 uker, og det heller ikke foreligger godkjent søknad om fritak for bruk av parkeringsplassen, mister beboer plassen. 5. Det er kun tillatt med leie av én parkeringsplass per leilighet. 6. Ved utleie av leilighet som har reservert parkeringsplass i en periode på mer enn 4 uker, mister man parkeringsplassen. Leieboer kan i denne perioden ikke benytte seg av parkeringsplassen. 7. Ved salg av leilighet mister man parkeringsplassen samme dag som overtakelse av leilighet. Vedtas med virkning fra 1.6.2023.

Sak 9

Liste over leiligheter som står på venteliste og liste over de som leier parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Sara Bjølveud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i dag ingen liste tilgjengelig over de som står på venteliste for leie av parkeringsplass og hvilken plass de har i køen, eller hvem som leier parkeringsplassene. For mest mulig transparens i borettslaget, samt planlegging for dem som står på venteliste for status på deres plass i køen, bør denne listen legges ut på Vibbo og oppdateres av styret ved endring.

Styrets innstilling

Styret anser at de har god kontroll på ventelisten for parkeringsplass for bil, og beboere kan når som helst ta kontakt for å undersøke deres plass på ventelisten. Styrets innstilling er å stemme **mot** forslaget for å ikke innføre ytterligere arbeid.

Forslag til vedtak

Liste over leiligheter som står på venteliste for parkeringsplass og hvilken plass de har i køen, og hvilke leiligheter som leier parkeringsplass legges ut på Vibbo og oppdateres av styret ved endring.



Sak 10

Økning i pris for leie av parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Sara Bjølverud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag koster det 300 kr per måned å leie parkeringsplass. Denne kostnaden har ikke økt på minst ni år, uvisst når siste endring ble gjort før 2015. Med 60 enheter, 9 parkeringsplasser tilgjengelig for leie, og 17 i kø per fjerde kvartal 2022 tyder det på at etterspørselen er høyere enn tilbudet. Pris for leie av parkeringsplass i sameier og borettslag i nærheten varierer, og en må se på antall parkeringsplasser mot enheter for å sammenligne med vårt borettslag. Et søk i området og i de nærmeste bydelene, der vårt borettslag kan sammenlignes med antall enheter/parkeringsplasser, viser leiepris langt høyere enn vår leiepris. Det vil derfor ikke være urimelig at leieprisen settes opp for vårt borettslag.

Styrets innstilling

Prisen for leie av parkeringsplass for bil ble satt opp til kr. 600 våren 2023 samtidig som innføringen av ny kontrakt for leieforholdet, dette som et steg i retning av markedspris. Vedtaket kan derfor etter styrets mening stemmes ned da det allerede er innført.

Forslag til vedtak

Leie av parkeringsplass økes fra 300 kr til 600 kr per måned fra 1.7.2023.

Sak 11

Gatelysene settes opp igjen ved veien fra Solefallsveien ned til parkeringsplass i Dronning Ingrids plass 1.

Forslag fremmet av:

Sara Bjølverud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Før Hent og Oslo kommune startet byggingen av Dronning Ingrids hage sykehjem, hadde vi gatelys på veien ned fra Solefallsveien til parkeringsplassen vår. Disse ble fjernet av Hent eller Oslo kommune, og har ikke blitt satt opp igjen. På vinteren er veien helt mørklagt, og det er vanskelig å se for gående og syklende samt at det er trafikkfarlig.



Styrets innstilling

Styret er allerede i dialog med Oslo kommune og entreprenør. Vi kan ikke kreve hva Oslo kommune gjør på sin eiendom, men de har sagt til oss at lysene skal komme tilbake.

Forslag til vedtak

Styret går i dialog med Oslo kommune og Hent og krever at de(n) ansvarlige setter opp gatelysene og kobler de til strøm igjen innen september 2023 uten kostnad for borettslaget.

Sak 12

Styret går i dialog med Oslo kommune og Hent og krever at de(n) ansvarlige setter opp gatelysene og kobler de til strøm igjen innen september 2023 uten kostnad for borettslaget.

Forslag fremmet av:

Sara Bjølverud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I slutten av 2022 ble veien ned til parkeringsplassen delvis asfaltert og betalt av Oslo kommune eller Hent. Resterende vei er i svært dårlig forfatning etter år med arbeid på nabotomten med mye kjøring av håndverkere og lignende. Under generalforsamlingen i 2021 kom det inn forslag fra en tidligere beboer om å asfaltere veien fra Solefallsveien og ned til Dronning Ingrid's plass 1, samt rense sluket på parkeringsplassen for å forhindre oversvømmelser. I en kommentar til forslaget fra tidligere styre på generalforsamlingen 2021 stod det:

«Veien fra Solefallsveien og ned til oss, samt denne delen av parkeringen skal asfalteres av HENT i forbindelse med byggingen av nytt sykehjem. Vi får asfalteringen rimelig som en slags bonus for tålmodigheten med byggeprosjektet. Å utbedre rist og avløp nå, når vi kan få det svært rimelig neste år, kan vi ikke forsvare. Videre er også denne saken avhengig av avgjørelse om sykkelhus og plassering av dette (...) Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.»

Vedtaket ble derfor stemt ned på generalforsamlingen.

I november 2022 ble kun den delen av veien som eies av Oslo kommune asfaltert, mens resterende vei ble ikke asfaltert. Per februar 2023 er veien fortsatt ikke asfaltert og er i dårlig forfatning med flere store hull som forverres med mye nedbør. Når det er mørkt og vi i tillegg mangler gatelys, er det trafikkfarlig for gående og syklende å bruke veien. Estetisk ser det heller ikke pent ut. Ved mye nedbør tettes sluket på parkeringsplassen ved plass 2 og 3, og om vinteren islegges store deler av stedet pga. oversvømt vann.

Styrets innstilling

Styret har gjennom hele perioden vært i dialog med Oslo kommune og entreprenør for å få utbedret mest mulig gjennom sykehjemsprosjektet. Veien ned til vår eiendom er privat og eid av Oslo kommune, og borettslaget kan ikke kreve noe eller inngå avtaler om hva Oslo kommune skal gjøre på sin eiendom og hva de gjør med sin vei. Prosjektet har asfaltert deler av veien, men har ikke fått midler til resten. Dette vil Oslo kommune måtte prioritere i andre budsjetter.

Vi kan ikke bevise at det er prosjektet som har tettet vår synkekum eller skadet våre containere, og våre forsøk på å få dette kompensert har ikke lyktes.

Hva angår synkekum og skader på søppelcontainerne våre har vi en pågående forsikringssak.

Det vil trolig være hensiktsmessig å utbedre synkekummen i samme prosjekt som annen eventuell graving eller justering av uteområdet iht. foreslått målbilde for uteområdet.

Forslag til vedtak

Styret følger opp tidligere styres garanti fra generalforsamlingen i 2021 - og om denne garantien ikke foreligger, sørger styret for å lage en avtale med Oslo kommune og Hent der Dronning Ingrid's plass borettslag kompenseres for svært heftig bruk av veien etter flere år med bygging av nytt sykehjem og får veien asfaltert og sluket på parkeringsplassen rensset og bygd opp slik at oversvømmelser ikke skjer i fremtiden.

Sak 13

Styret fremlegger forslag for bytting av vinduer og balkongdører som skaper vanninntrenging eller gir trekk**Forslag fremmet av:**

Sara Bjølverud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen 2022 vedtok å stemme nei til forslaget fra styret om å bytte alle vinduer og balkongdører i bygget. Dette pga. urimelig høy kostnad, kun en leverandør ble presentert og at det er ikke alle som har problem med sine vinduer/balkongdør og det derfor ikke er nødvendig å skifte alle. Det ble derimot bestemt at styret skulle se på andre forslag og presentere disse for borettslaget. Ingen informasjon er gitt per februar 2023, og flere har fortsatt problemer med vinduer og balkongdører. For de som rammes av vanninntrenging vil det fortsette å gi mer vannskader i leiligheten og på inventar med dagens vinduer, og for dem med problem med trekk vil det fortsatt være et problem i de kalde vintermånedene.



Styrets innstilling

Styret har inngått en avtale med OBOS Prosjekt for de tidlige fasene for å evaluere funksjon, alternativer for utbedring og innhenting av tilbud fra entreprenører. Dette gjelder leilighetene som har innmeldt trekk til styret.

Vi sikter mot at dette lar seg gjennomføre i et begrenset omfang, med eksisterende vinduer og dører der det er mulig, og finansiert med driftsmidler, hensyntatt fjorårets nedstemming av et større prosjekt.

Styret har informert om det pågående arbeidet med vedlikeholdsplanlegging på Vibbo. Det ville være irrasjonelt av styret å iverksette utbedring av nevnte vinduer uten en bredere forståelse av tilstanden til bygningsmassen. Dette har tatt tid å ta frem. Hensyntatt blant annet gjennomsnittsalderen på vinduene i bygget, peker levetidstabeller på et mulig prosjekt for å bytte alle vinduene i et kollektivt prosjekt, i 2036.

Det var andeler som nevnes i forslaget som valgte å ikke bytte sine vinduer i 2016, da deres vinduer var relativt nye, og andelshaverne mottok dermed et kontanttilskudd for å **ikke bytte** sine vinduer eller dører. Hvis det er andeler som nå har ombestemt seg på dette må kommende styret evaluere hvordan dette skal gjøres om på både praktisk og økonomisk. Dette gjelder hva styret forstår 1 til 2 leiligheter som bør sees på som et selvstendig prosjekt da de trolig krever nye vinduer, da deres forrige ble byttet selvstendig av andelshaver og har en annen funksjon enn de resterende vinduene i bygningen. Å ettermontere regnbeskyttelse rundt vinduet utenpå bygget vil trolig kreve fullt stilas opp til 10 etasje og vil trolig ikke være økonomisk forsvarlig før alle skal skifte vinduer. I mellomtiden må styret be om at en tar hensyn til været, og at vinduer lukkes om det blåser og regner samtidig.

Forslag til vedtak

Styret henter inn flere anbud og presenterer mer enn ett forslag som viser plan og kostnad for bytting av vinduer og balkongdører som skaper vanninntrenging eller gir trekk i berørte leiligheter. Ønskelig at dette presenteres på generalforsamlingen i 2023, om ikke kalles det inn til ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2023 når et forslag kan presenteres. Om vedtaket blir godkjent, skal bytting av vinduer og balkongdører gjennomføres i sin helhet innen utgangen av 2023.

Sak 14

Felling/ trimming av trær i skråningen ned til Økernveien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Den 10. november 22 mottok styret en henvendelse fra en andelseier i hagebyen. Andelseier bor i rekka av hagebyen som vender mot vår eiendom (Tore Hunds vei 2-6). Siden de har ett ønske om å fjerne/ trimme noen av trærne i skråningen ned til Økernveien har de vært i kontakt med Bymiljøetaten, dette siden de antok at trærne sto på kommunal grunn. Bymiljøetaten har imidlertid informert om at trærne står på Lille Tøyen Borettslag sin eiendom og at de derfor må ta kontakt med oss.

De har undersøkt om trærne de ønsker å fjerne er verneverdige, det er de ikke. Beboerne i hagebyen er villige til å ta kosten fullt og helt for å få fjernet de ønskede trærne.

Styrets innstilling

Styret er positive til å gå i dialog med andelseierne i rekka av hagebyen (Tore Hunds vei 2-6) for å se på muligheten til å felle/ trimme de ønskede trærne i skråningen. Det vi må tenke over er om dette har noen lyspåvirkende og støyreducerende innvirkning for oss. Trærne de ønsker å felle må markeres og godkjennes av styret før noe mer gjøres.

Styret ønsker også å motta en rapport fra utførende part som viser hva som er gjort, denne må inneholde bilder av hvordan det var og hvordan det ble. Andelseierne i rekka av hagebyen må også stå for kosten rundt opprydding.

NB! Eventuelle senere bemerkninger fra f.eks. kommunen må den utførende part stå for.

Forslag til vedtak

Siden dette er endringer på fellesareal så må saken opp i GF. Andelseierne i Tore Hunds vei 2-6 ønsker at GF gir styret fullmakt for å se på muligheten til å felle/ trimme de ønskede trærne (som står i skråningen ned til Økernveien på Lille Tøyen Borettslag sin eiendom). Trærne vi ønsker å felle markeres og dersom styret ønsker å beholde noen av de merkede trærne så ønsker vi at disse trimmes.

Vedlegg

4. Område_trefelling.PNG

Sak 15

Vedtektsfeste dugnadspenger

Forslag fremmet av:

Sarah Linn Launing

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Forslag til generalforsamling om å vedtektsfeste at uteblitt deltakelse fra årlige/etter behov felles dugnader (dato fastslått av styret) vil ilegges en bot på 500;- . Disse pengene vil så legges i vårt felles driftsbudsjett.

Styrets innstilling

Hensyntatt at dugnad er et nytt konsept for borettslaget virker det i overkant strengt å innføre dugnadspenger allerede første år, spesielt siden det er få eller ingen oppgaver i en dugnad som vil kreve innsatsen til alle 78 beboere. Hvis det i fremtiden blir rutine for og oppgaver nok til å sysselsette alle beboerne kanskje dugnadspenger er hensiktsmessig, inntil da er styrets innstilling å stemme imot å vedtektsfeste dugnadspenger.

Forslag til vedtak

Legge ved borettslagets vedtekter at uteblitt oppmøte fra bestemt dugnadstilfelle fastslått av styret vil ilegges bot på 500;- . Inntektene fra fravær går til vårt felles driftsbudsjett. Ekskludert gyldig fravær med legeattest.

Sak 16

Vedtektsfeste eierplikt for styremedlemmer

Forslag fremmet av:

Sarah Linn Launing

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til generalforsamling om at alle som tar styreverv må eie andel i lille Tøyen borettslag. For å sikre en innsikt velvilje og interesse for lagets beste.

Styrets innstilling

Det er vanskelig å finne styremedlemmer og ledere blant andelshaverne og dette forslaget vil ekskludere muligheten for å eventuelt betale for eksterne styremedlemmer, noe som kan tilføre nødvendig erfaring og kompetanse. Vedtektene kan bestemme at kun andelseiere skal kunne velges, men det er ikke vanlig, og styrets innstilling er at forslaget stemmes ned.

Forslag til vedtak

For å stille til styreverv må du eie andel eller høre til husstand hos en eier i borettslaget.



Sak 17

Reversering av prisoppgang på parkering for bil

Forslag fremmet av:

Henrik Robert Aarseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår reversering av prisoppgang på parkering. Det er generell prisøkning, på rente, mat og energi priser, så eg foreslår at vi reverseres parkerings- leieprisene til tidligere prisnivå (300,-) og ikke økes priser som ikke er påvirket av prisøkningen. Å øke prisen på parkering kan ikke forsvares med at man trenger penger til andre formål, eller at økte priser trengs for å blidgjøre de som ikke har bil.

Styrets innstilling

Styret satte tidligere i år opp prisen på parkering i retning av markedspris til kroner 600 per måned. Styret forvalter fellesområder på vegne av andelshaverne og det er viktig at det oppfattes som rettferdig leiepris av fellesområder, uavhengig om en har bil eller ikke - vi kan i teorien fjerne alle parkeringsplassene for bil og benytte området til noe annet. Videre er det lovpålagt at borettslaget kan tilby ladeinfrastruktur om en andelshaver ønsker å etablere et ladepunkt til sin bil, derfor blir det økte kostnader tilknyttet parkering i årene som kommer.

Forslag til vedtak

Foreslår at vi reverseres parkerings- leieprisene til tidligere prisnivå (300,-)

Sak 18

Stopping av påtenkt "ladestasjon" for el biler i borettslaget

Forslag fremmet av:

Henrik Robert Aarseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Stopping av påtenkt "ladestasjon" for el biler i borettslaget. Nå som kostnadene ellers er gått opp, bør det ikke planlegges ladestasjoner i borettslaget. Det ikke er strengt tatt nødvendig siden det er ladestasjoner i gangavstand (hagebyen), samt at man ikke kan kreve å ha ladestasjoner i en tid da vi fort kan få andre drivstoff på markedet. På samme måte som bensinbileiere ikke kan kreve å ha en bensinpumpe på parkeringen, kan heller



ikke ladebileiere kreve ladestasjoner.. Pluss at det mest sannsynlig vil øke vedlikehold, administrasjon og reparasjonskostnader over tid.

Min personlige mening er at bateribiler kommer til å være forbigående. Det er begrenset med kobolt, litiium og andre råvarer, pluss at det er 3 ganger så dyrt å gjenvinne brukte batteri som å lage nye.

Styrets innstilling

Dette forslaget vil ikke kunne resultere i et vedtak vi kan oppfylle.

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag.

Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

Samtidig vil man i borettslag og sameier fort se at det kan være lurt å legge inn ladere på alle parkeringsplasser med en gang. I tillegg kan det dukke opp spørsmål knyttet til oppgradering av strømmettet.

Forslag til vedtak

Stopping av påtenkt "ladestasjon" for el biler i borettslaget.

Sak 19

Reguleringsstopp

Forslag fremmet av:

Henrik Robert Aarseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Reguleringsstopp. For å ta ned utgifter og arbeid til styret og beboere, foreslår eg stopp i regulering og nye boretts-krav, som øker arbeidsmengden, så lenge det ikke er strengt nødvendig

Styrets innstilling

Styret anser dette allerede som del av sine plikter og oppgaver, og det behøves ikke et vedtak for dette. Det er viktig å skille på styrets ansvar og andre tidkrevende ting som generalforsamlingen pålegger/forventer av styret (som å legge frem en helhetlig plan for uteområdet, bistå i tvister, generelle spørsmål og henvendelser)



Styret har allerede definerte plikter og ansvar, inkludert å forvalte borettslagets knappe midler på vegne av andelshaverne. Skal vi opprettholde verdien i vårt borettslag og leiligheter, må vi utføre vedlikehold. Dette er både strengt nødvendig og styrets plikt.

Oppgraderinger, slik styret forstår forslaget stilt, blir fremmet for generalforsamlingen så fellesskapet kan bestemme om en ønsker å benytte penger på slike tiltak.

Mer generelt:

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av sameiet, og forestå den daglige driften av sameiet.

Drift innebærer blant annet å kreve inn fellesutgifter, føre regnskap, betale regninger fortløpende, ha kontakt med myndigheter og naboer.

Styret kan uten generalforsamlingens samtykke sette i gang alt vanlig vedlikehold, uansett kostnad. Det går et skille mellom vedlikehold og arbeid som går ut på å heve standarden ved nyanskaffelser, utbygninger etc. Skille har betydning for når et vedtak kan treffes av styret, eventuelt sameiermøtet med vanlig flertall, og når det kreves to tredjedels flertall på sameiermøtet.

I forvaltning av sameiets felles anlegg, ligger først og fremst det at styret skal gjennomføre vedtak fattet av sameiermøtet.

Hva som ligger i vanlig forvaltning og vedlikehold må vurderes konkret av det enkelte sameiet.

Det er dessuten styrets ansvar å treffe de beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er tillagt andre.

Forslag til vedtak

Reguleringsstopp. For å ta ned utgifter og arbeid til styret og beboere, foreslår eg stopp i regulering og nye boretts-krav, som øker arbeidsmengden, så lenge det ikke er strengt nødvendig

Sak 20

Omregulere parkeringsplasser for bil til andre formål

Forslag fremmet av:

Alexei Mokol

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Da borettslaget har fått fremlagt en plan for uteområdet ønsker vi å foreslå å ta dette videre og benytte mer av fellesområdene våre til opphold, lek og rekreasjon fremfor parkeringsplasser.

Styrets innstilling

Endringer av fellesområder er generalforsamlingens ansvar. Om generalforsamlingen ønsker færre parkeringsplasser for bil, eller mer grøntområder, er det opp til flertallet.

Borettslaget har utarbeidet et målbilde fra landskapsarkitekt for hvordan uteområdet kan se ut etter utført vedlikeholdsarbeid og andre prosjekter. Det er fremdeles mulig å justere videre prosjektering av delområdene og gjennomføringen slik at det blir flere grøntområder og færre parkeringsplasser for bil.

Dagens leietakere har 3 måneder gjensidig oppsigelsesfrist for sine parkeringsplasser.

Forslag til vedtak

Foreslår å omgjøre arealet benyttet til parkeringsplasser til rekreasjonsområde for lek, parseller, og annet, foreslår at det gjenstår 2 parkeringsplasser for bil, en til gjesteparkering og en til delebil (Otto, Hyre, el.)

Sak 21

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000.



Sak 22

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Langrind Kvanvik

Å benytte ekstern profesjonell styreleder eller styremedlem vil ikke medføre økte kostnader for borettslaget, og tillater fremdeles en rettferdig styregodtgjørelse for gjenværende medlemmer. Dette tilbudet er på kr 106 875,- per år.

Jeg har over 20 års erfaring som advokat, og har opparbeidet meg omfattende og bred kompetanse innen eiendomsrelaterte problemstillinger, forsikring- og erstatningsrett.

Jeg har drevet ordinær advokatpraksis og hatt en periode på 9 år i forsikringselskap hvor jeg var med på utvikling av forsikringsprodukter og oppbyggingen av skadeoppgjøret.

I perioden før og etter har jeg drevet en ordinær advokatvirksomhet og bistår både selskap og privatpersoner og har opparbeidet betydelig prosedyreerfaring fra domstolene.

Jeg bistår sameier, borettslag (styrer) og enkeltpersoner med sameierettslige problemstillinger. Har god kjennskap til hvilke utfordringer som oppstår, og således hvordan unngå konfliktsituasjoner.

Med vennlig hilsen,
Marianne Langrind Kvanvik
Advokat MNA
Partner i Advokatfirmaet Kvanvik & Schjetne
Profesjonell styreleder

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein-Egil Hansen

Har jobbet som driftsleder innen eiendom siden 2000. Både med eiendomsutvikling på byggherre siden (oppfølging av kontrakter, lovgivning og avtaler) samt lang erfaring fra (hands on) bygg og anlegg. Tidligere styremedlem i Eiksmarka sameie.

Vedlegg



1. Agio Forvaltning - Tilbud på styreledelse - Lille Tøyen Borettslag - 30.03.2023.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Emil Niclas Hofseth	Dronning Ingrids Plass 1
Styremedlem	Anders Laumann Eide	Dronning Ingrids Plass 1
Styremedlem	Kristian Gjerde Løkken	Dronning Ingrids Plass 1

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 Lille Tøyen Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Lille Tøyen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986088482, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 125

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

Lille Tøyen Borettslag har ingen 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.



Styrets arbeid

Styrets arbeid gjennom det siste året har vært fokusert på å oppfylle styrets plikter og ansvar gitt av vedtektene og borettslagsloven, og hatt et spesielt fokus på sunn økonomisk forvaltning, kartlegging av teknisk tilstand og bærekraft. Dette har vært spesielt viktig i de økonomisk turbulente tidene vi lever i for å få forutsigbarhet og for å kunne prioritere. Styret har blant annet gjennomført følgende aktiviteter ut over normal internkontroll, saksbehandling og forvaltning:

- Samarbeidet med OBOS Prosjekt for innspill til vedlikeholdsplanen og for å sikre en god oversikt over eiendommens tilstand og prioriteringer for de kommende årene. Disse innspillene er nå lagt inn i styrerommet.no sin vedlikeholdsportal så de kan prioriteres og budsjetteres med i årene som kommer.
- Migrert arkiv og e-posthistorikk til styrerommet.no, tatt i bruk HMS- og vedlikeholdsverktøy så det blir mer oversiktlig for styret å planlegge, og med det mer forutsigbarhet i utgifter og økonomi.
- Utforsket alternativer for oppvarming av varmtvann for å redusere strømforbruket og spare penger, samtidig som det bidrar til økt bærekraft. Det er innsparingspotensial ved å skifte ut varmtvannsberedere til type som kan varmes opp av varmepumpe (luft til væske).
- Jobbet med Lala landskapsarkitekter for å utvikle et målbilde for uteområdene og bidra til et fremtidsrettet og bærekraftig borettslag.
- Gjennomført nødvendige tiltak og rettet opp mangler i forbindelse med brannteknisk tilstandsanalyse, inkludert blant annet sikker og røykfri rømningsvei, samt HMS-sikring av røykluke. Borettslaget følger nå beste praksis for brannsikkerhet og har årlige rutiner for å ivareta dette nivået. Det inkluderer brannøvelser og tekniske kontroller.
- Montert en frostfri og selvdrenerende utekran på baksiden av blokka og klargjort hageslangen for kommende sesong.
- Tegnet en avtale med Smestad og Vangsøy Rørservice AS, som andelseiere kan benytte seg av i private ærend.
- Forberedt ny vaktmesteravtale med Lille Tøyen Hageby (pågående).
- Håndtert forskjellige skader og forsikringssaker.
- Planlagt og gjennomført vedlikehold på teknisk utstyr som avfallscontainere, vaskeri, heis og pumper, i tillegg til koordinering av utrykninger ved driftsstans.
- Oppgradert fellesvaskeriet til en selvbetjent løsning ifm. outsourcing av driften av fellesvaskeriet.
- Løpende dialog med Oslo Kommune og entreprenør for å fremme borettslagets interesser ifm. ferdigstilling av sykehjemsprosjektet.
- Gjennomgått og utbedret ventilasjonsanlegg i kjellerleiligheter.
- Gjenniført kontrakt for leie av parkeringsplasser for bil

Styret har også kommunisert aktivt med beboerne gjennom året, blant annet gjennom nyhetsposter og vibbo-meldinger. Vi har jobbet for å finne en balanse mellom nødvendig vedlikehold, frivillige oppgraderinger og finansiering, spesielt med tanke på dagens usikre økonomiske klima. Vi mener vi har etablert et godt grunnlag på styrerommet.no ved å innføre rutiner og verktøy som styret i fremtiden vil kunne nyte godt av, og med det raskere komme seg inn i rollen og sikre en kontinuitet og langsiktighet i styrearbeidet.



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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



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 230 000.

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 Lille Tøyen Borettslag.

Lån

Lille Tøyen Borettslag har 2 lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

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 Lille Tøyen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lille Tøyen 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: NKNV1-N2HZ2-4PQEP-LPM0T-JYEF-YSF1A



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

2023-05-10 14:23:10 UTC



Penneo Dokument ID: NKNVI-NZHZZ-4PQEP-LPMOT-JYESE-YSPTA

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>



LILLE TØYEN BORETTSLAG ORG.NR. 986 088 482, KUNDENR. 8158

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.		359 678	1 361 582	359 678	1 385 587
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		830 014	2 647 006	2 014 000	2 209 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	10 752	8 472	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 814 857	-1 906 746	-1 852 000	-1 882 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-1 727 836	0	0
Kjøp av anleggsmidler	14	0	-22 800	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 025 909	-1 001 904	162 000	327 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 385 586	359 678	521 678	1 712 587
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 574 886	518 741		
Kortsiktig gjeld		-189 300	-159 063		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 385 586	359 678		



LILLE TØYEN BORETTSLAG ORG.NR. 986 088 482, KUNDENR. 8158

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 550 356	2 453 567	2 340 168	2 630 616
Innkrevde felleskostnader	2	2 026 103	1 755 420	1 977 832	2 533 384
Andre inntekter	3	145 429	163 404	0	125 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 721 888	4 372 391	4 318 000	5 289 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 558	-25 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-159 984	-160 000	-160 000
Avskrivninger	14	-10 752	-8 472	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 025	-10 721	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-104 683	-101 733	-105 000	-111 000
Konsulenthonorar	7	-146 072	-63 414	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 405 116	-1 350 411	-460 000	-230 000
Forsikringer		-257 586	-225 581	-235 000	-287 000
Kommunale avgifter	9	-328 386	-316 032	-323 000	-377 000
Energi/fyring		-234 102	-220 088	-110 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 834	-224 656	-144 000	-154 000
Andre driftskostnader	10	-247 275	-225 159	-201 000	-242 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 072 389	-2 928 809	-1 828 000	-1 914 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 649 499	1 443 582	2 490 000	3 375 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 727 836	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 649 499	3 171 418	2 490 000	3 375 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 130	23 409	22 000	0
Finanskostnader	12	-846 615	-547 821	-498 000	-1 166 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-819 485	-524 412	-476 000	-1 166 000
ÅRSRESULTAT		830 014	2 647 006	2 014 000	2 209 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		830 014	2 647 006		



LILLE TØYEN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	110 021 010	110 021 010
Andre varige driftsmidler	14	28 348	39 100
SUM ANLEGGSMIDLER		110 049 358	110 060 110
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		78 223	47 693
Kundefordringer		0	51 984
Forskuddsbetalte kostnader		40 239	37 196
Andre kortsiktige fordringer	15	89 295	14 904
Driftskonto OBOS-banken		1 366 525	165 570
Sparekonto OBOS-banken		604	201 394
SUM OMLØPSMIDLER		1 574 886	518 741
SUM EIENDELER		111 624 244	110 578 851
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Annen egenkapital	16	28 263 668	27 433 654
SUM EGENKAPITAL		28 563 668	27 733 654
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	33 167 277	32 982 134
Borettsinnskudd	18	48 919 000	48 919 000
Annen langsiktig gjeld	19	785 000	785 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		82 871 277	82 686 134
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 650	23 357
Leverandørgjeld		159 642	61 388
Påløpte renter		7 008	3 163
Annen kortsiktig gjeld		0	71 155
SUM KORTSIKTIG GJELD		189 300	159 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 624 244	110 578 851



Pantstillelse	20	111 419 000	109 419 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2023
Styret i Lille Tøyen Borettslag

Emil Niclas Hofseth

Anders Laumann Eide

Kristian Gjerde Løkken

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 823 337
Tv/internett	143 280
Parkering	32 400
Kostnader lån 2	27 086
Kapitalkostnader på IN-lån	2 474 264
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	76 092
Overført til kapitalkostnader	-2 550 356
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 026 103

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	20 850
Regnskapskorrigeringer	362
Leie av plass til basestasjon, Ice Communication	34 697
Nøkler	400
Skilt	200
Leie av antenneplass, Telenor Norge AS	33 037
Leie av plass til basestasjon, Telia Norge AS	55 883
SUM ANDRE INNTEKTER	145 429

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 025.

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

Juridisk bistand	-4 500
OBOS Prosjekt AS	-63 998
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 855
Lala Tøyen as	-71 719
SUM KONSULENTHONORAR	-146 072

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Entreprenørbedrift AS, brannsikringstiltak	-859 583
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-859 583
Drift/vedlikehold bygninger	-83 530
Drift/vedlikehold VVS	-36 481
Drift/vedlikehold elektro	-24 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 502
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 077
Drift/vedlikehold brannsikring	-257 303
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 515
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 405 116

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-178 752
Renovasjonsavgift	-149 634
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-328 386

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

Container	-3 659
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 725
Vaktmestertjenester	-77 980
Vakthold	-19 980
Renhold ved firmaer	-65 474
Snørydding	-43 182
Andre fremmede tjenester	-21 478
Trykksaker	-22
Andre kontorkostnader	-2 320
Porto	-20
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 272
Velferdskostnader	-409
Konstaterte tap	-105
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 275

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 981
Renter av sparekonto i OBOS-banken	604
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 780
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 765
SUM FINANSINTEKTER	27 130

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 1	-820 562
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 2	-26 053
SUM FINANSKOSTNADER	-846 615

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	110 021 010
SUM BYGNINGER	110 021 010

Tomten er kjøpt. Gnr 128/bnr 125

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Hagemøbler**

Kostpris 2021	22 800	
Avskrevet tidligere	-2 280	
Avskrevet i år	-4 560	
		15 960

Andre anleggsmidler

Tilgang 2001	37 156	
Avskrevet tidligere	-18 576	
Avskrevet i år	-6 192	

12 388

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 28 348**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -10 752****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	33 750
IN lån, avregningskonto	33 523
Viderefakturerte andel av faktura fra Coor Service Management AS	22 022

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 89 295**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	20 722 730
Egenkapital fra IN tidligere	8 983 119
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-1 442 181

SUM ANNEN EGENKAPITAL 28 263 668

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken, lån 2**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	85 063	
		-1 914 937

Handelsbanken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2019	-46 212 374	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 247 121	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 729 794	
Nedbetalt tidligere, IN	8 983 119	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-31 252 340

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-33 167 277**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig **-48 919 000**

SUM BORETTSINNSKUDD **-48 919 000**

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd **-785 000**

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-785 000**

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 919 000
Pantelån	33 167 277
Beregnete IN-forpliktelser	7 540 938
TOTALT	89 627 215

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

Bygninger	110 021 010
TOTALT	110 021 010



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79330064. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Lille Tøyen Borettslag
Helhetsplan

09.02.2023

Lala.

36 av 74

230209 helhetsplan Lille Tøyen Borettslag.pdf

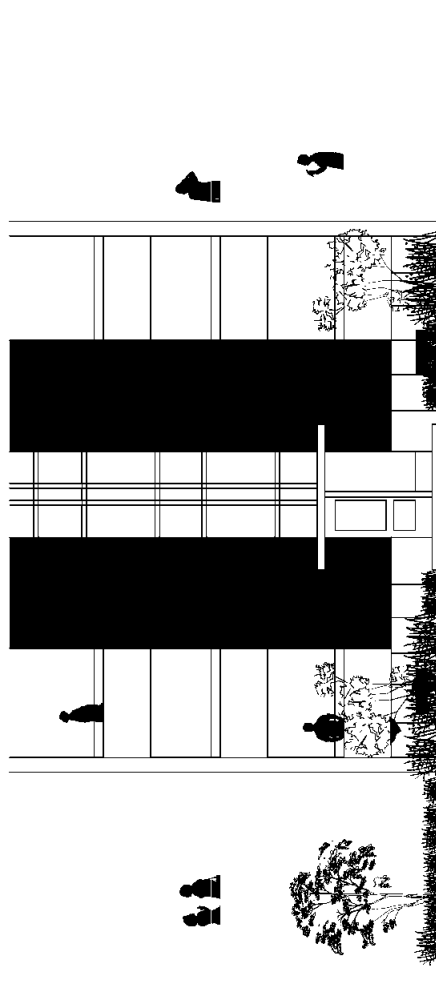
Vedlegg 2



VELKOMMEN HJEM!

Bakgrunn for prosjektet og hovedgrep.

Leveransen inneholder:
landskapsplan i målestokk 1:400
so- og skyggestudie
snitt i målestokk 1:50
beplaningskonsept og planteliste
referansebilder
prioritert rekkefølge



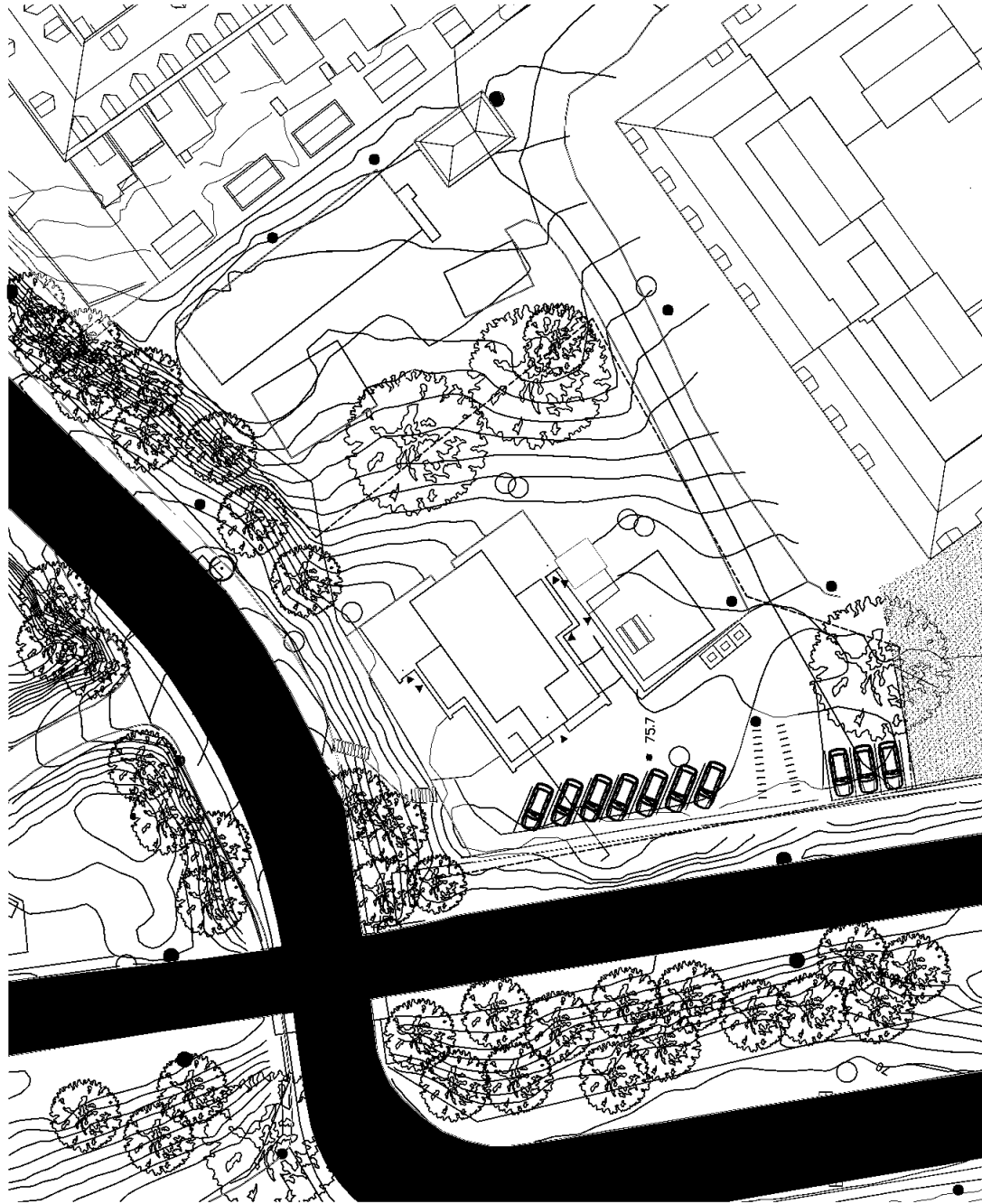


eksisterende situasjon

230209 helhetsplan Lille Tøyen Borettslag.pdf

38 av 74

Vedlegg 2



Eksisterende situasjon
1:400 (A3)

230209 helhetsplan Lille Tøyen borettslag.pdf

39 av 74

Vedlegg Lille Tøyen borettslag / Helhetsplan

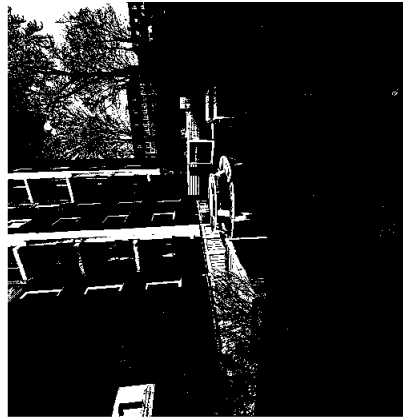
Lada.

SITUASJON

“Kritiske vedlikeholdsprosjekter, forskjønnelse, og oppgraderingsiltak for uteområdet er ønsket samlet i ett program under en overordnet intensjon om å bli et bærekraftig og fremtidsrettet borettslag, innbydende for både voksne og barn.”



Adkomst som er vanskelig å forser med tung sykkel, barnevogn, etc.



Felles uteplass tett på boenheter, med potensial til å bli enda hyggeligere.



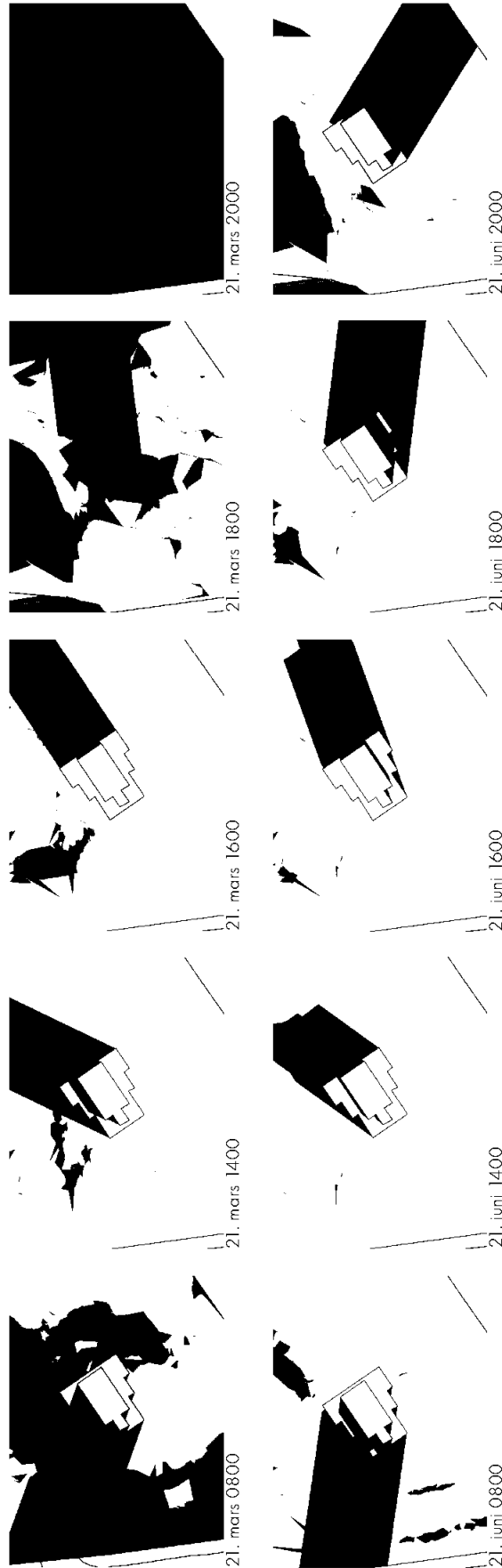
Bil- og sykkelparkering må ryddes opp i.



Inngangsparti med potensial.



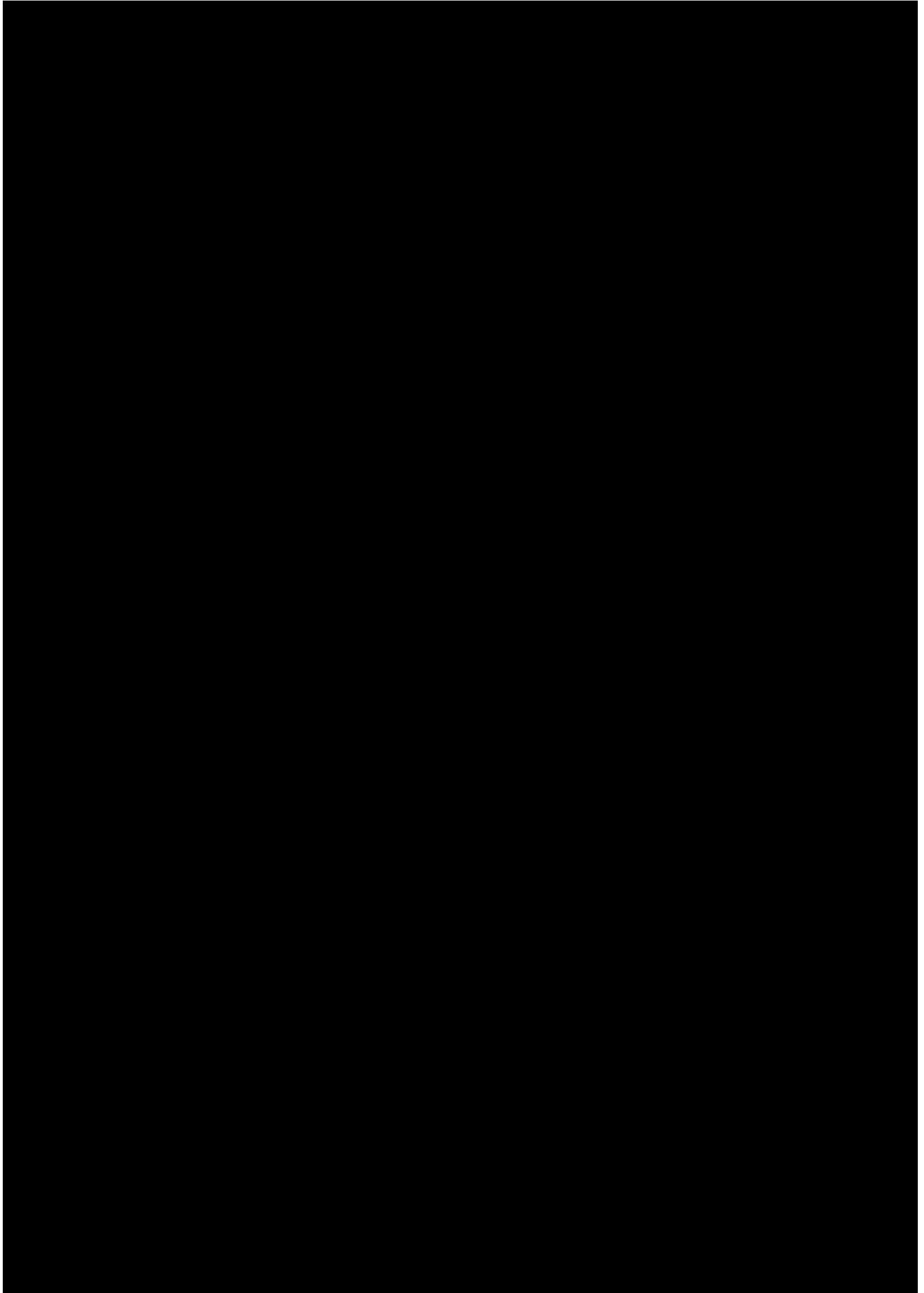
SOLSTUDIER

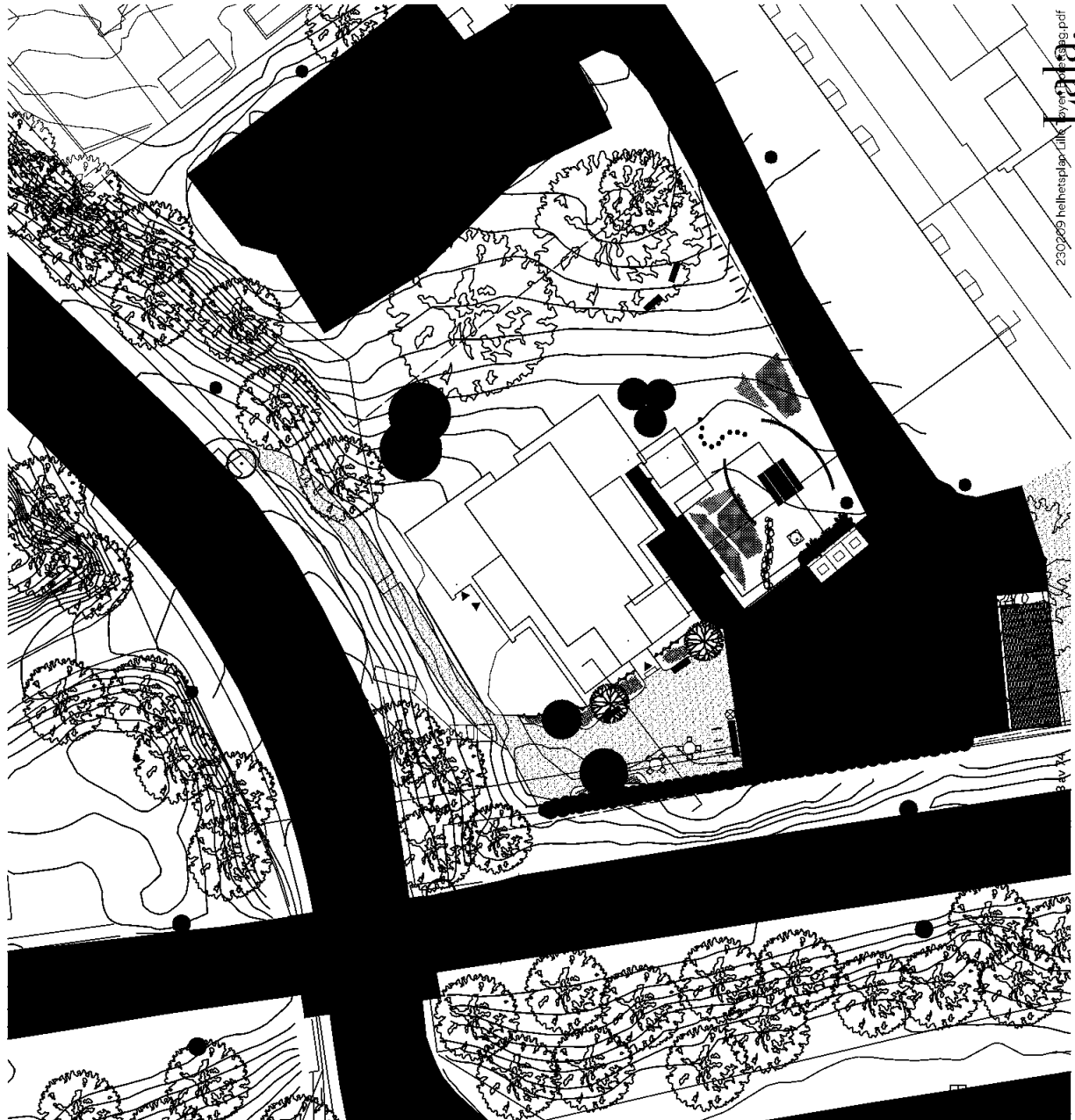


230209 helhetsplan Lille
Lada

41 8674

Vedlegg 4 Tøyen borettslag / Helhetsplan





230205 helhetsplan_klkk byverksted 2022.dwg.pdf
Lada.

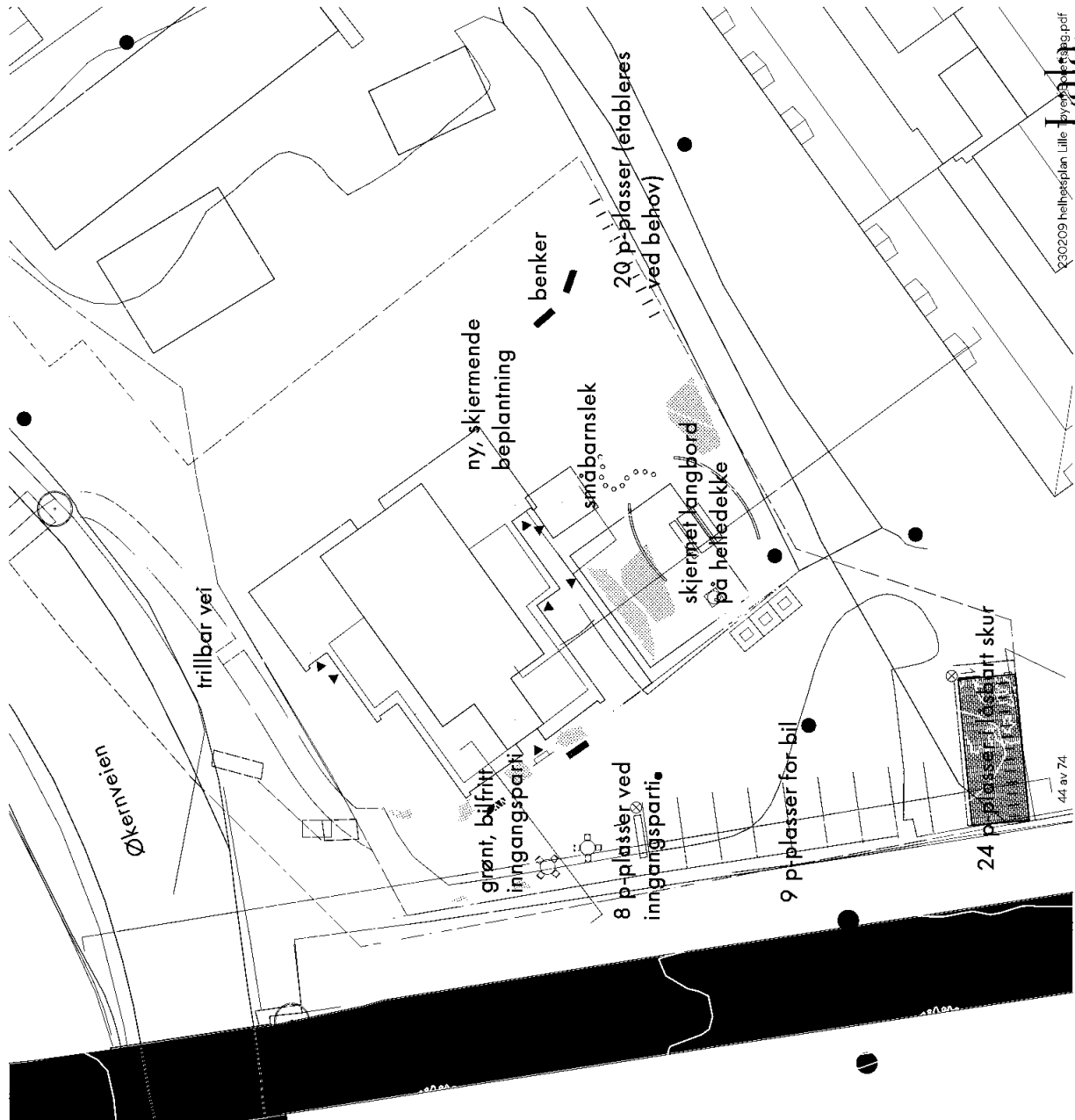
Landskapsplan 1:400

- 24 sykkelparkeringsplasser i stativer i låsbart sykkelkur
- 9 bilparkeringsplasser
- oppgradert sosial sone flyttet vekk fra fasaden
- småbarnslek på plenen
- trillbar vei mot Økerveien
- bilfritt og grønt inngangsparti

Vedlegg 10 Tøyen borettslag / Helhetsplan

Landskapsplan 1:400

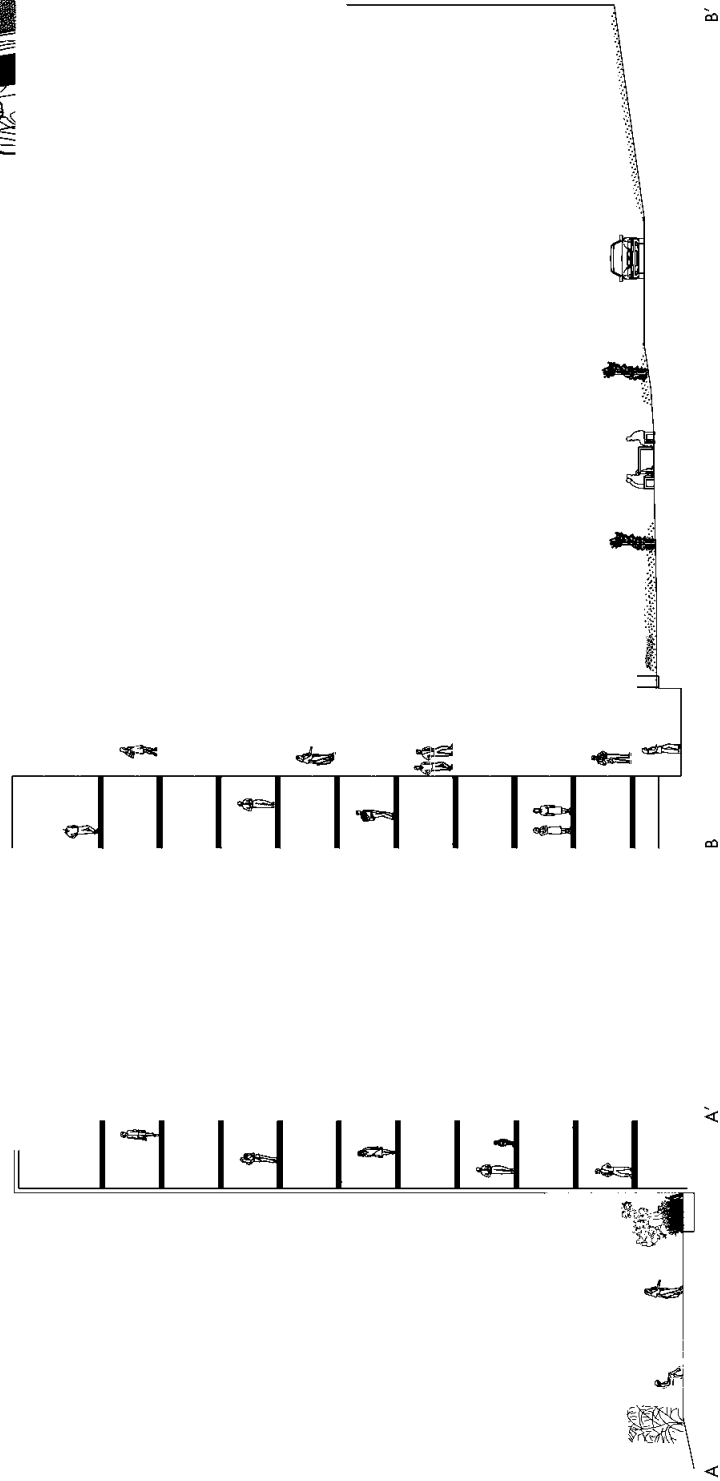
- 24 sykkelparkeringsplasser i stativer i låsbart sykkelskur
- 9 bilparkeringsplasser
- oppgradert sosial sone flyttet vekk fra fasaden
- småbarnslek på plassen
- trillbar vei mot Økerveien
- bilfritt og grønt inngangsparti
- benker plasseres i høyden ved trærne som en egen mulig oppholdssone
- foreslått nytt belysningspunkt ved sykkelskur og inngangsparti

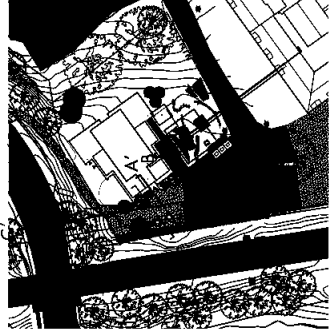




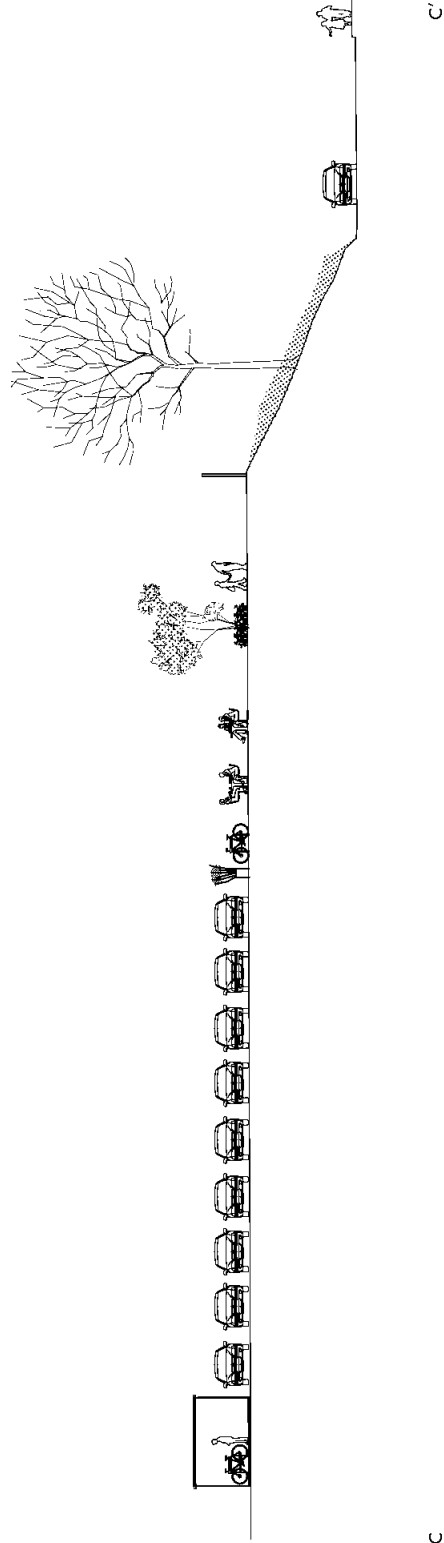
Snitt 1:50

Snitt





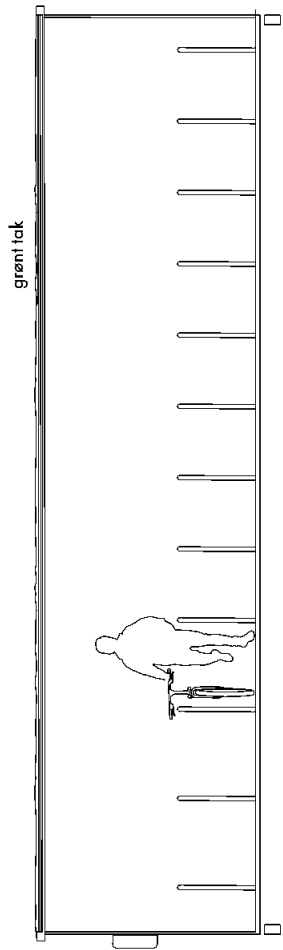
Snitt 1:50



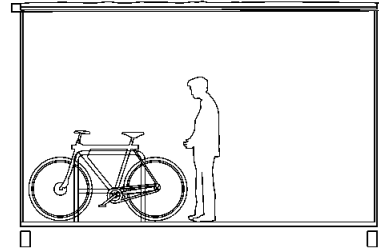
snitt 1:



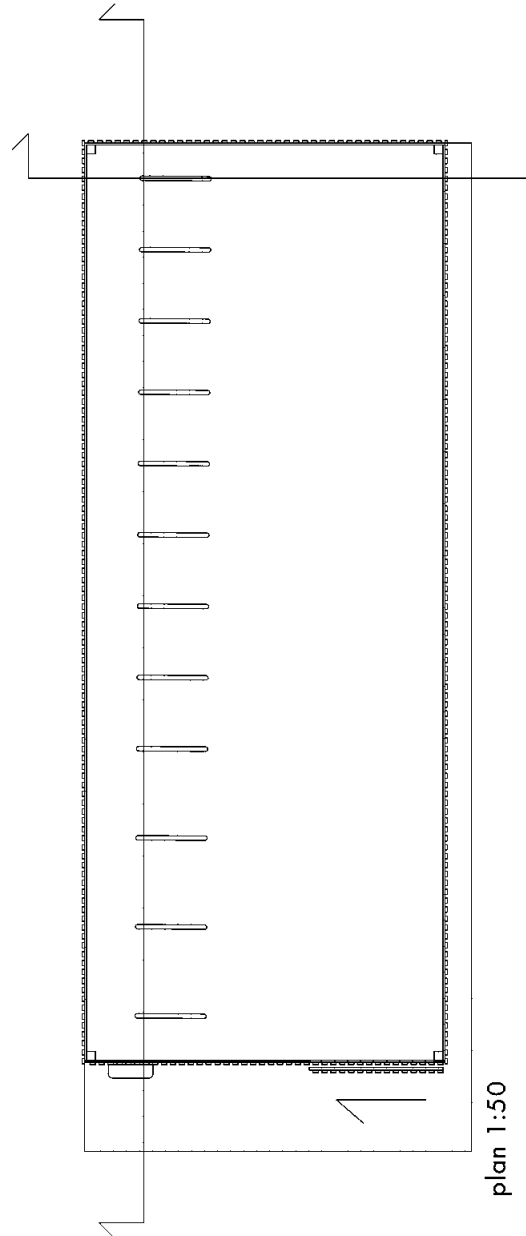
Sykelbygg



langsnitt 1:50



tverrsnitt 1:50



plan 1:50

230209 helhetsplan Lille Sykelbygg.pdf

Lada

47 av 74

Vedlegg 10 Tøyen borettslag / Helhetsplan



Sykelbygg



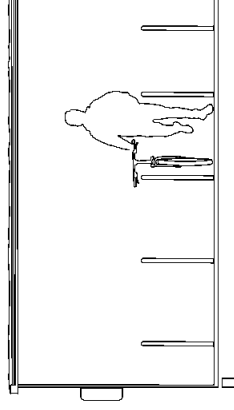
Dagens sykkelstativ kan brukes igjen.



Som et alternativ anbefales A-stativer.



Forslag til uttrykk på sykkelbygg. Dette kan eventuelt males eller beises.



Anbefalt avstand mellom A-stativene er 1,0 m. Dette gir god plass til to sykler, eventuelt én lastesykkel. For vanlige sykler holder det med en avstand på 0,8 m.



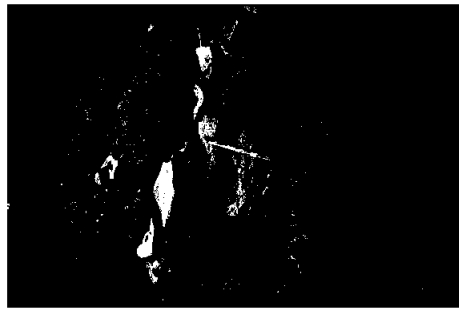
230209 helhetsplan Lille Tøyen borettslag.pdf

49 av 74

Gangvei

En ny forbindelse fra forsidan av borettslaget ned mot Økernveien. Forbindelsen blir en vei for gående og syklande. Skissert forbindelse er 180 cm bred, og har en stigning på omtrent 1:13,5. Gangveien må opparbeides med to støttemurer. Vi anbefaler at disse bygges som tørrmur, som er en tradisjonsrik, bærekraftig og miljøvennlig måte å bygge mur.

Bredde: 180 cm
Stigning: ca. 1:13,5

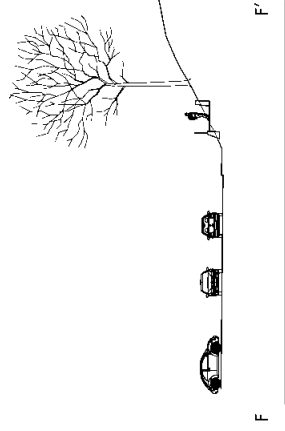
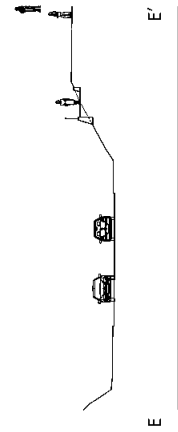
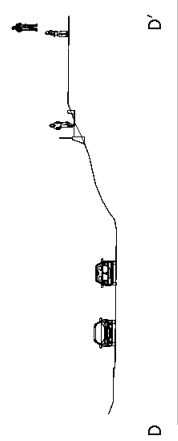


Tradisjonsrik og solid tørrmur

Vedlegg Lille Tøyen borettslag / Helhetsplan

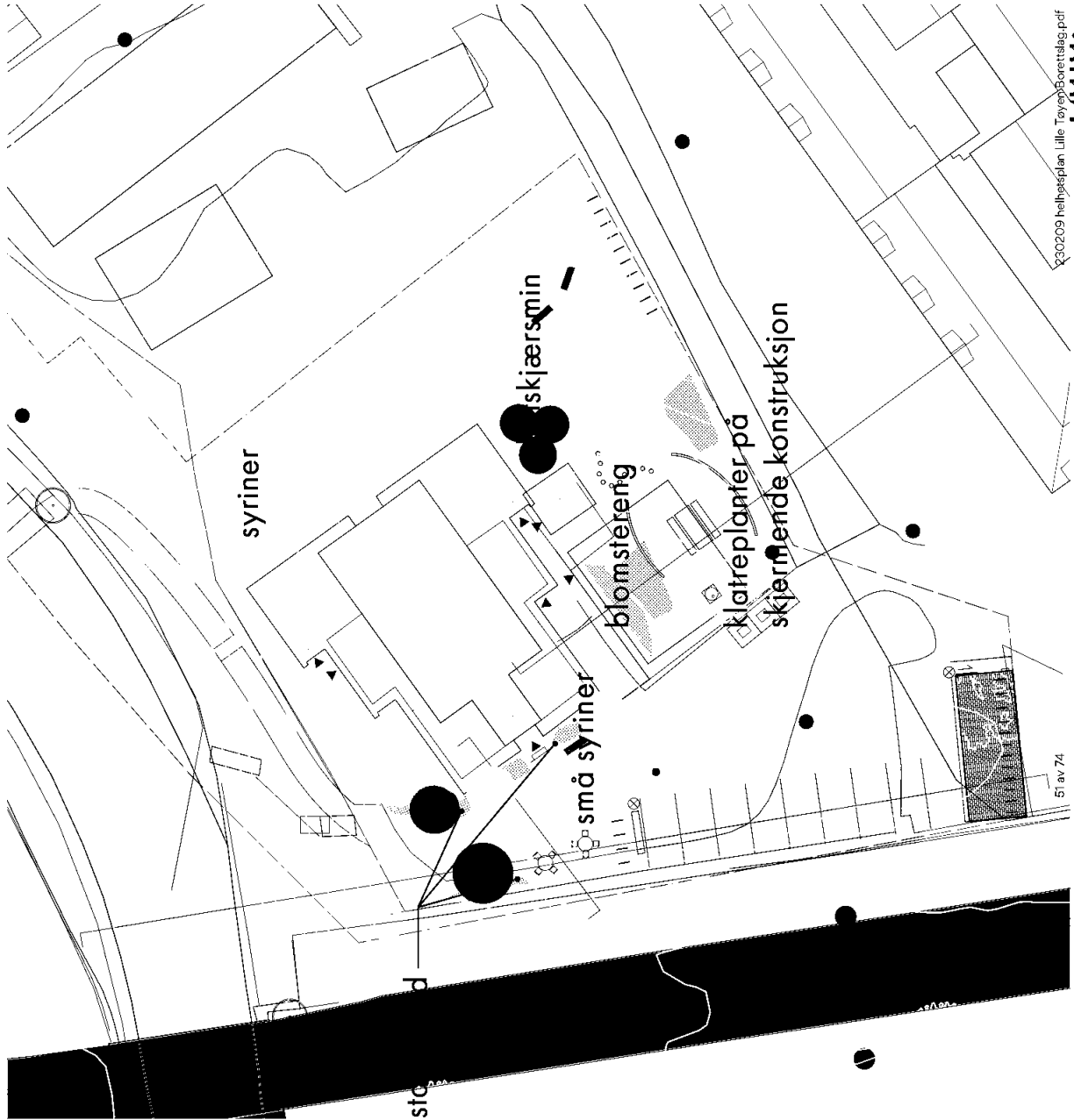


Gangvei





Beplantningsplan



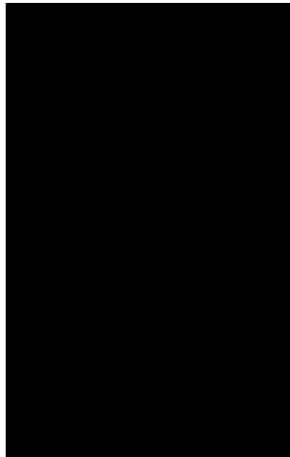
230209 helhetsplan Lille Tøyen Borettslag.pdf

51 av 74

Vedlegg Lille Tøyen borettslag / Helhetsplan

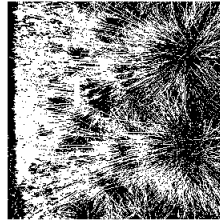
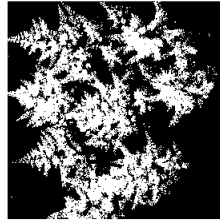
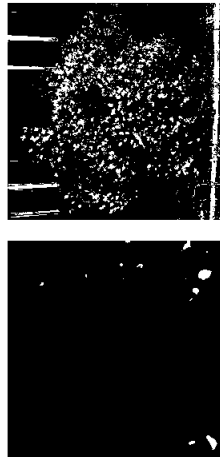
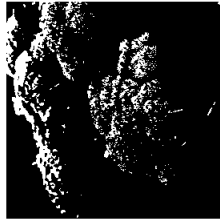
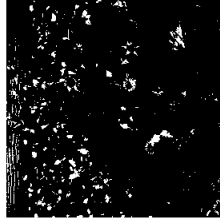
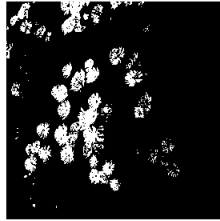
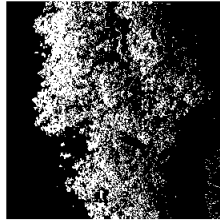
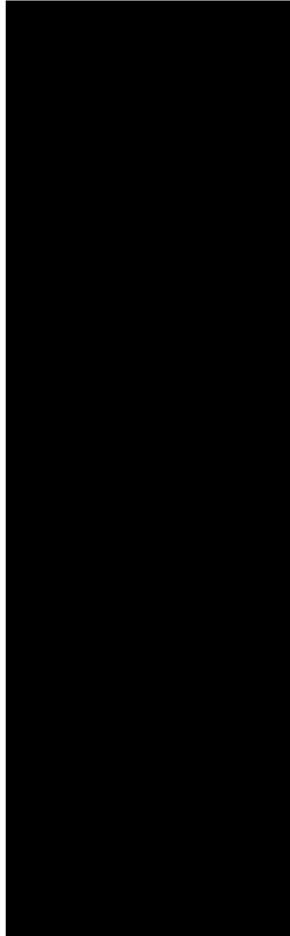


FORSLAG TIL PLANTEVALG



Klatreplanter

*Hydrangea petiolaris /
klatrehortensia*
*Lonicera caprifolium /
kaprifol*

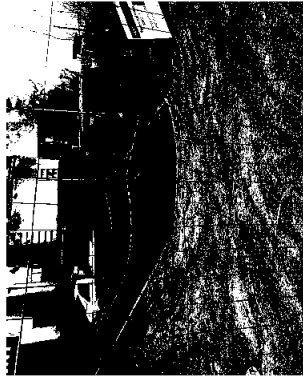




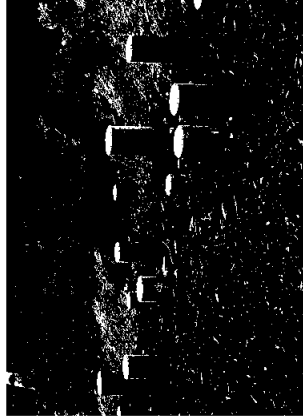
REFERANSEBILDER



Rødtlig fin grus



Rødtlig fin grus i Dronning Ingrid's hage



Småbarnslek



Regnbed med staudebeplantning



Sosial sone med skjermende grønne vegger



Vedlyrt pizzaovn som alle kan bruke



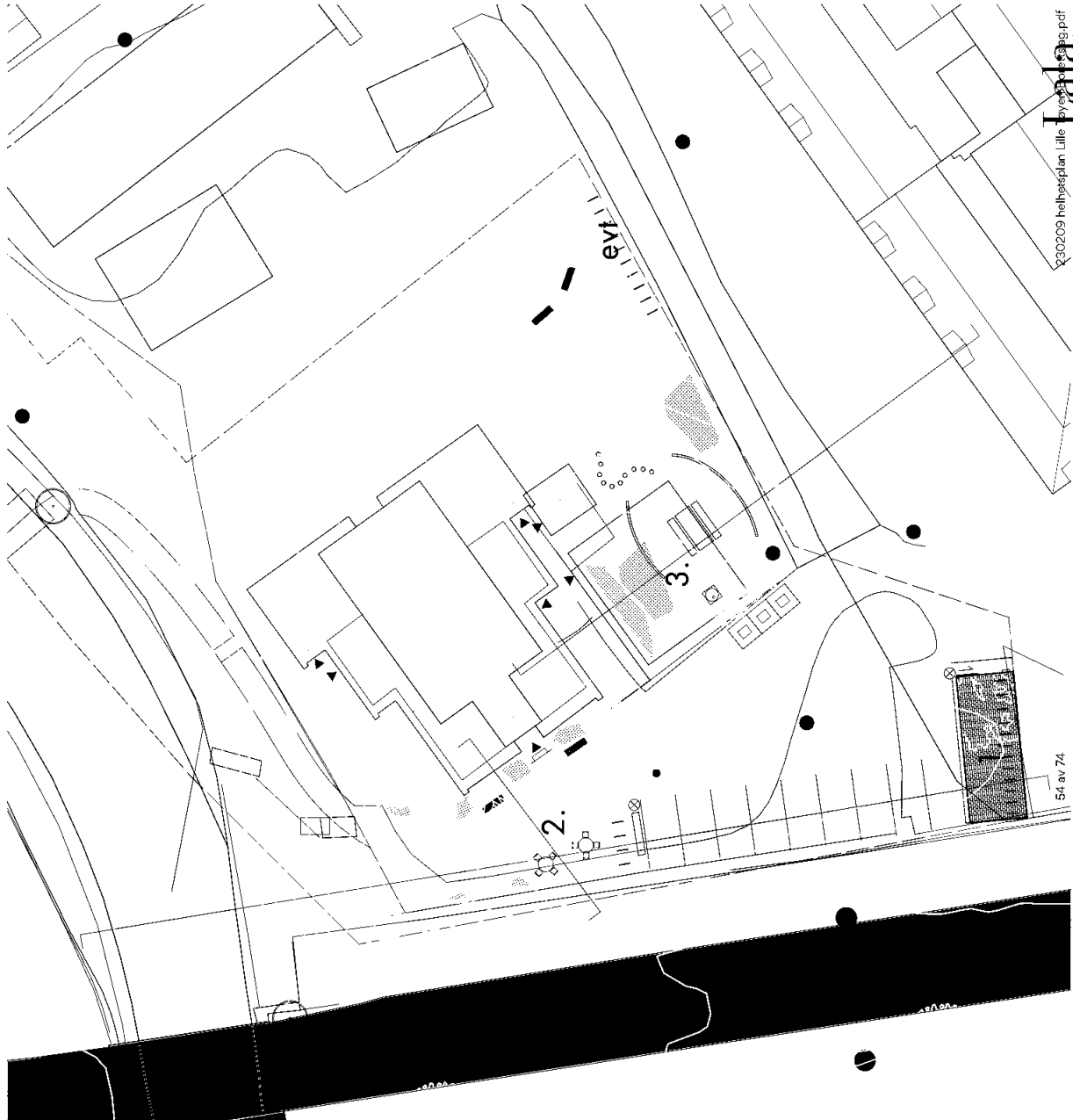
Gjenbruk av borettslagets plantekasser i corfensid



Beplantet inngangsparti

Prioritert rekkefølge

1. Det er i dag behov for løsbart sykkelkur i borettslaget. Vi anbefaler at dette etableres allerede til våren.
 2. Borettslaget skal på et tidspunkt gjøre arbeider i bakken utenfor inngangspartiet i for å utbedre drenering. Vi anbefaler at det etableres enkel sykkelparkering, stauveded og nytt dekke når dette området likevel graves opp. Illustrasjonsplanen viser 9 parkeringsplasser, mot 10 som er dagens situasjon. Dette for å gi plass til et romslig, bilfritt og innbydende inngangsparti.
 3. Å flytte den sosiale sonen ut fra fasaden og opparbeide området med helledekke, skjermende grønne vegger, langbord og pizzaovn vil gi mye til beboerne og heve helsetiltrykket av borettslaget. Den delen av området som i dag brukes som oppholdssone gjøres grønn med gress og blomstereng.
- Eventuelt
Skulle det bli behov for mer sykkelparkering, kan dette plasseres langs veien øst på tomten. Dette kan vurderes på sikt.



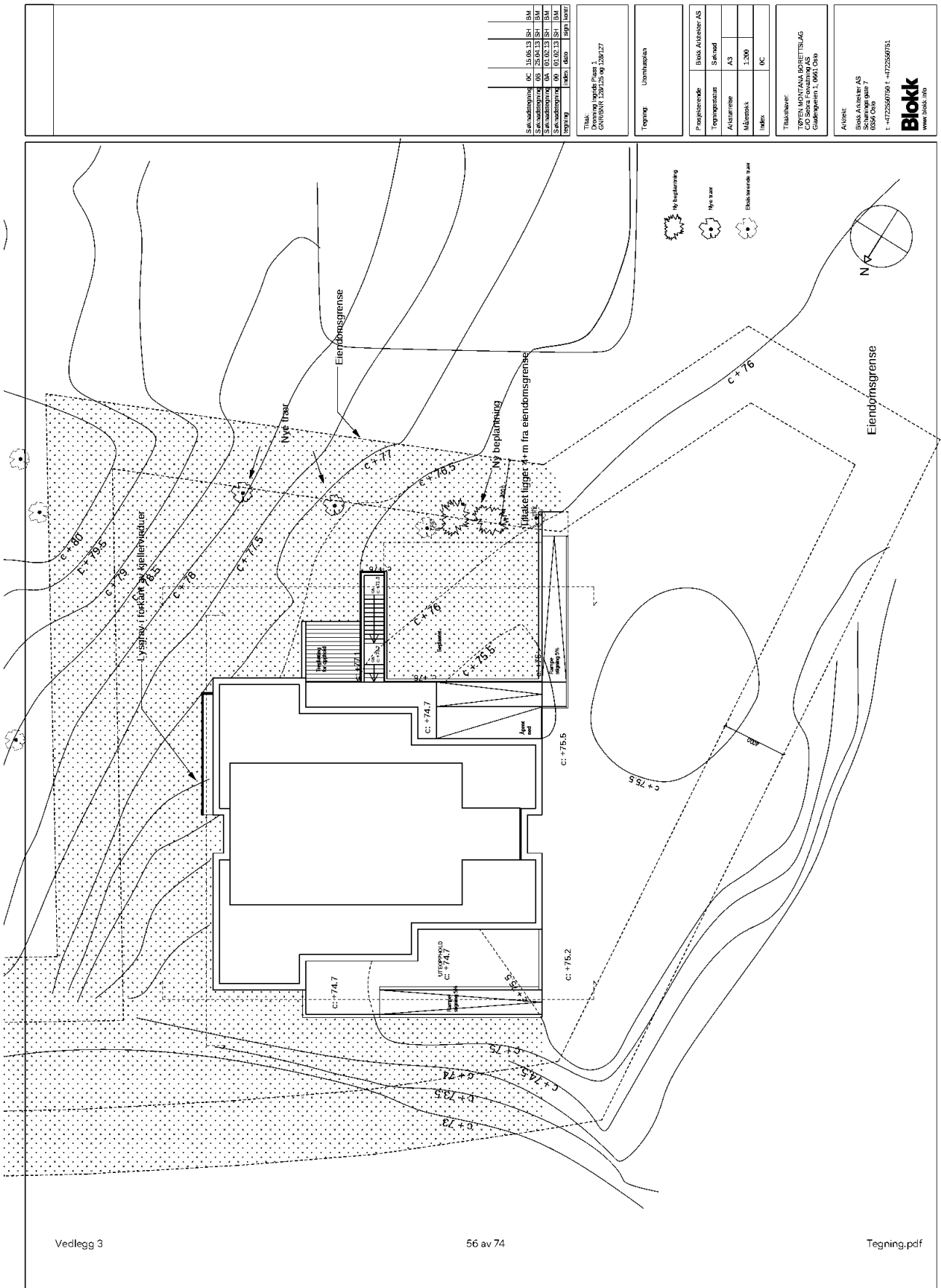


Lala.

55 av 74

230209 helhetsplan Lille Tøyen Borettslag.pdf

Vedlegg 2



Saksbehandler	OC	15.05.13	SH	BM
Saksbehandler	OS	25.04.13	SH	BM
Saksbehandler	OA	01.02.13	SH	BM
Saksbehandler	OD	01.02.13	SH	BM
Tegning	1	16.05	1	16.05

Tittel: Drøning Ingvald Plass 1
 Gnr/Bnr: 129/25 og 129/27

Prosjektleder	Blokk Arkitektur AS
Tegningsleder	Selvald
Ansvarstaker	AS
Målestokk	1:200
Utøvelse	VC

Tittel: Drøning Ingvald Plass 1
 Gnr/Bnr: 129/25 og 129/27

Trakkehever	DOTER MONTANA BØRRETTSLAG Postboks 100 Gauleggen 1, 8901 Otho
Arkitekt	Blokk Arkitektur AS Postboks 100 Gauleggen 1, 8901 Otho t: +47 22560700 f: +47 22560701 www.blokk.no

Vedlegg 3

56 av 74

Tegning.pdf

Vedlegg 4 til sak 14. Felling/ trimming av trær i skrånningen ned til Økernveien





Pristilbud

Styreledelse

Lille Tøyen Borettslag
Org.nr. 986088482
v/Emil Niclas Hofseth

Vedlegg 5

Lille Tøyen Borettslag - 30.03.2023.pdf

 Norsk Styrekompetanse



Innhold

Tilbudsbrev.....	1
Noe av det styrelederen vil bistå med.....	2
Styret tar hånd om <i>dine</i> verdier.....	3
Vårt samarbeid med Agio Forvaltning.....	4
Komplett styreledelse.....	5
Vårt tilbud.....	6
Tjenestetid og honorar.....	7

Tilbudsbrev

Vi er stolte av å få formidle tilbud på styreledelse av Lille Tøyen Borettslag, og ønsker å være en bidragsyter til å skape en enklere hverdag for styret, og et trygt og godt bomiljø for beboerne.

Om Marianne Langrind Kvanvik

Jeg har over 20 års erfaring som advokat, og har opparbeidet meg omfattende og bred kompetanse innen eiendomsrelaterte problemstillinger, forsikring- og erstatningsrett.

Jeg har drevet ordinær advokatpraksis og hatt en periode på 9 år i forsikringsselskap hvor jeg var med på utvikling av forsikringsprodukter og oppbyggingen av skadeoppgjøret.

I perioden før og etter har jeg drevet en ordinær advokatvirksomhet og bistår både selskap og privatpersoner og har opparbeidet betydelig prosedyrerfaring fra domstolene.

Jeg bistår sameier, borettslag (styrer) og enkeltpersoner med sameierettslige problemstillinger. Har god kjennskap til hvilke utfordringer som oppstår, og således hvordan unngå konfliktsituasjoner.

Med vennlig hilsen,

Marianne Langrind Kvanvik

Advokat MNA
Partner i Advokatfirmaet Kvanvik & Schjetne
Profesjonell styreleder

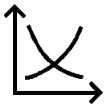
Om tilbudet og Norsk Styrekompetanse

Teamet i Norsk Styrekompetanse har erfaring fra blant annet generell økonomi og regnskap, bedriftsledelse, finans, eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling og Forsvaret.

Vi har lang og variert erfaring og kompetanse. Dette gjør oss godt rustet til å finne riktige kandidater til de riktige vervene. Styreledere formidlet av oss har også vårt team i ryggen i tiden de innehar vervet. Dette er en ekstra trygghet for dere i Lille Tøyen Borettslag.



Noe av det styrelederen vil bistå med



Økonomi

Gjennomgang av økonomien til boligselskapet, gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere kostnader, og planlegge for en god økonomi.



Forvaltning

Innhente tilbud og lyse ut arbeid på anbud, kontrahere håndverkere og anskaffe vedlikeholdsplaner eller tilstandsrapporter.



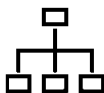
Informasjon

Både styret og beboere kan være trygge på at informasjonsflyten blir håndtert på en god måte. Vår erfaring er at god informasjonsflyt fra styret minker unødig misnøye blant beboere.



Budsjett

Styreledere vi formidler har erfaring med alt fra komplett utarbeidelse av budsjett, til prosjektledelse og spesifikke tiltak. Med en profesjonell styreleder på laget får dere et trent øye med på laget når styrets viktigste styringsverktøy skal fastsettes.



Struktur

Styreleder bistår med å strukturere og systematisere driften. Dette gjøres ved å utarbeide rutiner for kontinuitet i informasjonsflyten, møteplanlegging og møteledelse.



Annet

Styreleder kan bistå med forhandlinger, utarbeidelse av dokumenter og årsmeldinger, og veldig mye mer.



Styret tar hånd om dine verdier

En investering i bolig er for mange den største investeringen som gjøres i livet. En styreleder er derfor med på å ta hånd om noen av de største verdiene våre kunder har. Samtidig har styrelederen oversyn med administrasjon og økonomi og øvrige styreoppgaver, ikke bare for en investering, men for folk sine *hjem*.

Ansvar som styreleder er noe som styreledere vi formidler tar alvorlig, og er svært bevisste på. Alt som foretas er derfor forankret i våre grunnverdier.

Alle styreledere vi formidler er opptatte av at dere får tett og personlig oppfølging. Dette sikrer at både øvrig styre og beboere kan føle seg trygge på at Lille Tøyen Borettslag til enhver tid driftes på en fordelaktig måte.

Styreledere vi formidler bidrar til å frigjøre kapasitet og tid fra øvrig styre. Samtidig kan dere være trygge på at det legges opp til sunn økonomi, og at styret driftes etter gjeldende lovverk.

Vår målsetning er at deres hverdag som styremedlem, eier eller beboer skal være så enkel og oversiktlig som mulig.

Våre grunnverdier

Integritet – Vi tar ansvar og opptre ærlig og rettferdig

Resultater – Vi er lidenskapelig opptatt av gode resultater og veien dit

Respekt – Vi har forståelse for, og bryr oss om, hverandre

Kvalitet – Vi streber etter å levere utmerkede tjenester

Bransjestandard – Vi skal sette standarden for vår bransje

Vårt samarbeid med Agio Forvaltning

Gjennom en avtale om styreledelse formidlet av oss, vil Lille Tøyen Borettslag være i posisjon til å dra nytte av samarbeidsavtalen vår med Agio Forvaltning. Vi er stolte av å ha med aktører fra Agio Forvaltning på laget i Norsk Styrekompetanse, og fordelene det medfører for boligselskaper med styremedlemmer formidlet av oss!

Agio Forvaltning kan bistå med blant annet forsikringsavtaler, refinansiering av fellesgjeld – og ikke minst forretningsførsel og forvaltning.



agio
AGIO AS

Vedlegg 5

Agio Forvaltning AS på styreledelse - Lille Tøyen Borettslag - 30.03.2023.pdf

4



Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 986088482

Komplett styreledelse

Kontinuitet i informasjon

Gjennom vårt virke har vi erfart at informasjonsflyt er særdeles viktig. God informasjon både innad i styret, og ut til beboerne i Lille Tøyen Borettslag, er med på å skape tillit til styret. Det gir også beboerne eierskap til det som beslattes i styret.

Vi er ydmykt klar over at man som styreleder er med på å forvalte andres midler og hjem, og legger derfor opp til god dokumentasjon av styrets arbeid, og informasjon ut til beboere. Det utarbeides gode protokoller for hvert avholdt styremøte, slik at det alltid foreligger kontinuitet i informasjonen om styrearbeidet. Videre kan det også utarbeides referater fra protokollene, som kan sendes ut til leilighetseierne.

Relevant erfaring og kompetanse

Som styreleder er man gjerne innom både jus, byggteknikk og ledelse. Med en ekstern styreleder fra oss er dere sikret relevant kompetanse i styret. Dette gir eksempelvis en ekstra trygghet ved overtakelse av fellesarealer, ved inngåelse av serviceavtaler, eller andre tilfeller hvor kjennskap til lover og regler er nyttige verktøy.

Marianne Langrund Kvanvik er som nevnt partner i Advokatfirmaet Kvanvik & Schjetne AS. Advokatkontorets hovedområder er fast eiendom, forsikring samt erstatningsrett, hvor fast eiendom nok er det største. De bistår sameier, borettslag og enkeltpersoner med sameierrettslige problemstillinger. Marianne sin erfaring og kompetanse innen eiendom, sameier og borettslag, gjør henne til en sterk kandidat for vervet som styreleder i Lille Tøyen Borettslag.

Håndtering av konflikter og tvister

Konflikter i borettslag og sameier kan være ubehagelig å håndtere, da de involverte partene gjerne er naboer. En ekstern styreleder formidlet av oss har ingen egeninteresse i slike saker, og kan forholde seg objektive i interne konflikter og tvister. Samtidig er vi en robusthet i tvister mellom Lille Tøyen Borettslag og eksterne aktører. Marianne sin styrke i forhold til en styrelederrolle er at hun har en uavhengig rolle, hvor personlige anliggender ikke kommer i veien, samtidig som hun kjenner regelverket som ligger til grunn for styrets arbeid. Marianne er fleksibel og enkel å forholde seg til, og har som mål å ha en enkel og direkte kommunikasjon med oppdragsgiverne sine.

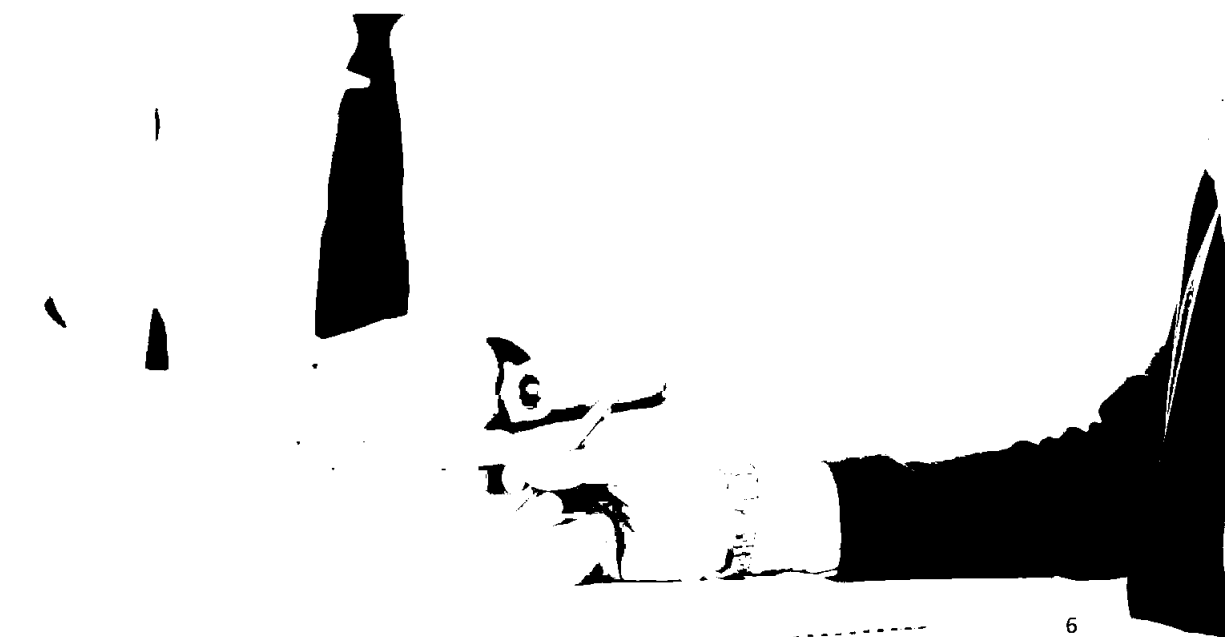


Vårt tilbud

Vi har gleden av å formidle følgende tilbud på styreledelse for Lille Tøyen Borettslag.

<i>Oppstartskostnader</i>	0,-
Årlig sum	106 875,-

Tilbudet tar utgangspunkt i at styremøter og styrearbeid gjennomføres digitalt. Fysisk oppmøte honoreres særskilt etter avtale med valgt styreleder. Av den årlige summen er kr. 90 000,- honorar til styreleder, og kr. 16 875,- inkl. mva. formidlingshonorar til Norsk Styrekompetanse.



Vedlegg 5

Agio Forvaltningslag 74 Tilbud på styreledelse - Lille Tøyen Borettslag - 30.03.2023.pdf

6

Honorar til styreleder er oppgitt ekskl. arbeidsgiveravgift.



Tjenestetid og honorar

Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret skal ha rimelige forhåndsvarsel om eventuell tilbaketreden

Utbetaling av honorar

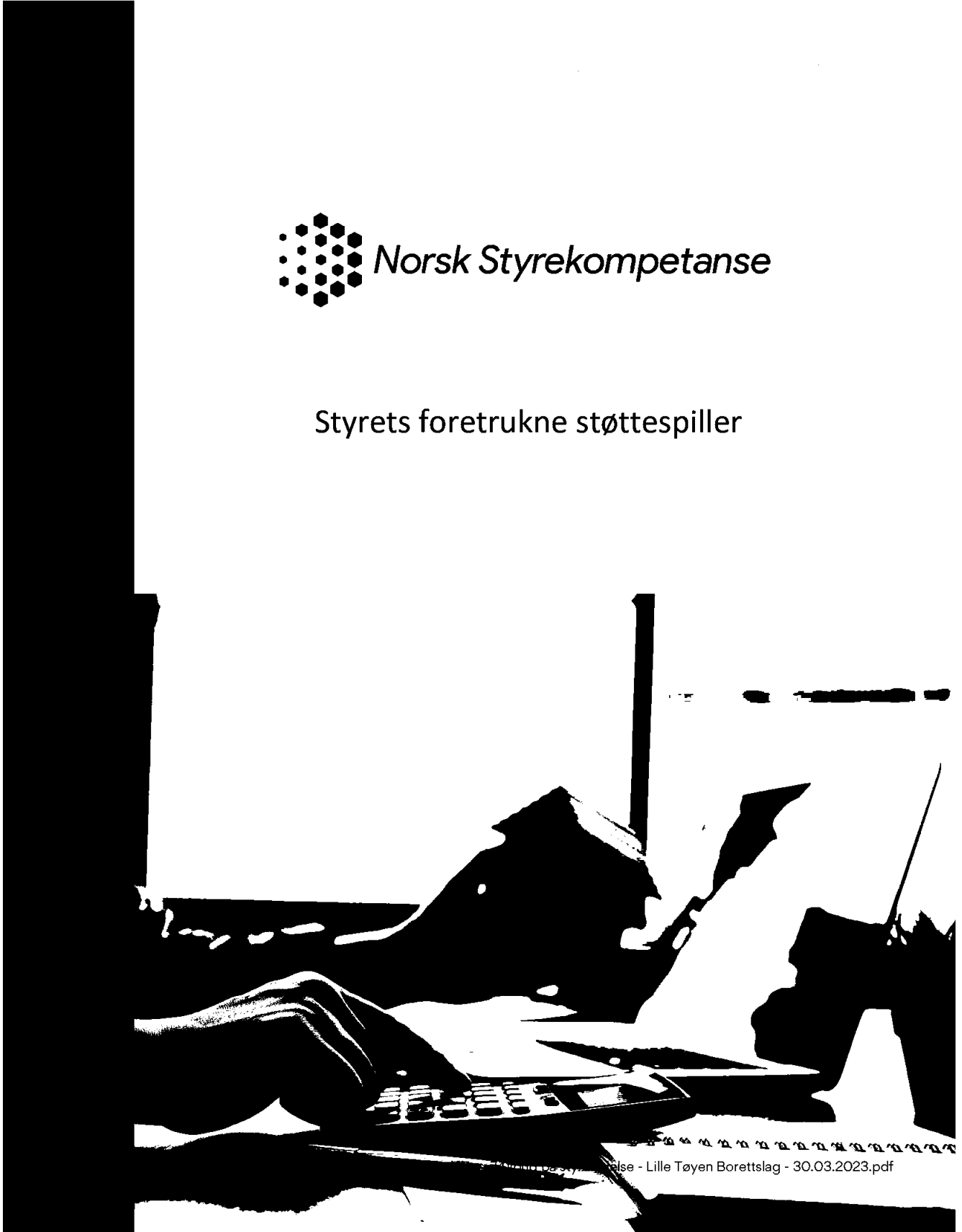
Tilbudet tar utgangspunkt i oppstart i 2023. Honoraret i tilbudet gjelder for én styreperiode, altså fra ordinært årsmøte/generalforsamling ett år, og til neste ordinære årsmøte/generalforsamling. Det påløper nye honorarer, til henholdsvis styreleder og Norsk Styrekompetanse AS, for ny styreperiode og ved gjenvalg.

I motsetning til mange andre, så krever vi ikke forskuddsbetaling av honoraret. Styreleder ønsker honoraret utbetalt *etter* endt styreperiode, altså etter ordinært årsmøte/generalforsamling, slik at boligselskapet slipper å forskuttere for arbeid som skal gjøres i perioden. Formidlingshonoraret til Norsk Styrekompetanse AS faktureres idet styreleder velges. Honorarene KPI-reguleres ved senere oppstart enn 2023.



Norsk Styrekompetanse

Styrets foretrukne støttespiller





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 8158 **Selskapsnavn:** Lille Tøyen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Anders Laumann Eide er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Målbilde for utendørsområde

Styret ønsker å fremlegge vedlagte målbilde til generalforsamlingen og ber om at skissene vedtas som et målbilde for fremtidig arbeid i uteområdet.

For

Mot

Sak 6 Utforming av utomhusplan

I utforming av ny utomhusplan skal ny felles uteplass legges minst 7 meter fra der grøntarealet / rekkverket ned mot kjellerleilighetene starter.

For

Mot

Sak 7 Bytte forretningsfører

Styret undersøker priser og goder hos andre forretningsførere og banker som kan likestilles med hva vi får og betaler for idag.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Nye retningslinjer for bruk av leid parkeringsplass

1. Det er ikke tillatt med fremleie. 2. Om beboer planlegger å være bortreist i 4 uker eller mer, søker beboer til styret om fritak for å bruke plassen i denne perioden. Dette er tillatt to ganger per år, og søknad om fritak kan ikke gjelde for mer enn 6 uker om gangen. Benytter ikke beboer plassen i 4 uker, og har heller ikke søkt om fritak for bruk, mister beboer plassen. 4. Parkeringsplassen må brukes aktivt og ikke brukes som hensetting. Ved ingen aktivitet på 4 uker, og det heller ikke foreligger godkjent søknad om fritak for bruk av parkeringsplassen, mister beboer plassen. 5. Det er kun tillatt med leie av én parkeringsplass per leilighet. 6. Ved utleie av leilighet som har reservert parkeringsplass i en periode på mer enn 4 uker, mister man parkeringsplassen. Leieboer kan i denne perioden ikke benytte seg av parkeringsplassen. 7. Ved salg av leilighet mister man parkeringsplassen samme dag som overtakelse av leilighet. Vedtas med virkning fra 1.6.2023.

For

Mot

Sak 9 Liste over leiligheter som står på venteliste og liste over de som leier parkeringsplass

Liste over leiligheter som står på venteliste for parkeringsplass og hvilken plass de har i køen, og hvilke leiligheter som leier parkeringsplass legges ut på Vibbo og oppdateres av styret ved endring.

For

Mot

Sak 10 Økning i pris for leie av parkeringsplass

Leie av parkeringsplass økes fra 300 kr til 600 kr per måned fra 1.7.2023.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 11 Gatelysene settes opp igjen ved veien fra Solefallsveien ned til parkeringsplass i Dronning Ingrids plass 1.

Styret går i dialog med Oslo kommune og Hent og krever at de(n) ansvarlige setter opp gatelysene og kobler de til strøm igjen innen september 2023 uten kostnad for borettslaget.

- For
 Mot

Sak 12 Styret går i dialog med Oslo kommune og Hent og krever at de(n) ansvarlige setter opp gatelysene og kobler de til strøm igjen innen september 2023 uten kostnad for borettslaget.

Styret følger opp tidligere styres garanti fra generalforsamlingen i 2021 - og om denne garantien ikke foreligger, sørger styret for å lage en avtale med Oslo kommune og Hent der Dronning Ingrids plass borettslag kompenseres for svært heftig bruk av veien etter flere år med bygging av nytt sykehjem og får veien asfaltert og sluket på parkeringsplassen rensset og bygd opp slik at oversvømmelser ikke skjer i fremtiden.

- For
 Mot

Sak 13 Styret fremlegger forslag for bytting av vinduer og balkongdører som skaper vanninntrenging eller gir trekk

Styret henter inn flere anbud og presenterer mer enn ett forslag som viser plan og kostnad for bytting av vinduer og balkongdører som skaper vanninntrenging eller gir trekk i berørte leiligheter. Ønskelig at dette presenteres på generalforsamlingen i 2023, om ikke kalles det inn til ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2023 når et forslag kan presenteres. Om vedtaket blir godkjent, skal bytting av vinduer og balkongdører gjennomføres i sin helhet innen utgangen av 2023.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 14 Felling/ trimming av trær i skråningen ned til Økernveien

Siden dette er endringer på fellesareal så må saken opp i GF. Andelseierne i Tore Hunds vei 2-6 ønsker at GF gir styret fullmakt for å se på muligheten til å felle/ trimme de ønskede trærne (som står i skråningen ned til Økernveien på Lille Tøyen Borettslag sin eiendom). Trærne vi ønsker å felle markeres og dersom styret ønsker å beholde noen av de merkede trærne så ønsker vi at disse trimmes.

- For
 Mot

Sak 15 Vedtektsfeste dugnadspenger

Legge ved borettslagets vedtekter at uteblitt oppmøte fra bestemt dugnadstilfelle fastslått av styret vil ilegges bot på 500,-. Inntektene fra fravær går til vårt felles driftsbudsjett. Ekskludert gyldig fravær med legeattest.

- For
 Mot

Sak 16 Vedtektsfeste eierplikt for styremedlemmer

For å stille til styreverv må du eie andel eller høre til husstand hos en eier i borettslaget.

- For
 Mot

Sak 17 Reversering av prisoppgang på parkering for bil

Foreslår at vi reverseres parkerings- leieprisene til tidligere prisnivå (300,-)

- For
 Mot

Sak 18 Stopping av påtenkt "ladestasjon" for el biler i borettslaget

Stopping av påtenkt "ladestasjon" for el biler i borettslaget.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 19 Reguleringsstopp

Reguleringsstopp. For å ta ned utgifter og arbeid til styret og beboere, foreslår eg stopp i regulering og nye boretts-krav, som øker arbeidsmengden, så lenge det ikke er strengt nødvendig

- For
 Mot

Sak 20 Omregulere parkeringsplasser for bil til andre formål

Foreslår å omgjøre arealet benyttet til parkeringsplasser til rekreasjonsområde for lek, parseller, og annet, foreslår at det gjenstår 2 parkeringsplasser for bil, en til gjesteparkering og en til delebil (Otto, Hyre, el.)

- For
 Mot

Sak 21 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 160 000.

- For
 Mot

Sak 22 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Marianne Langrind Kvanvik

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Svein-Egil Hansen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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