



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 09.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 102 519	7 788 423
Sum inntekter		7 102 519	7 788 423
Kostnader			
Lønnskostnad		1 053 671	917 591
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 538	106 353
Annen driftskostnad		6 331 856	6 360 910
Sum kostnader		7 495 065	7 384 854
Driftsresultat		-392 546	403 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		178 608	157 005
Sum finansinntekter		178 608	157 005
Annen finanskostnad		55 143	72 345
Sum finanskostnader		55 143	72 345
Netto finans		123 465	84 660
Resultat før skattekostnad		-269 081	488 229
Årsresultat		-269 081	488 229
Totalresultat		-269 081	488 229
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-269 081	488 229
Sum overføringer og disponeringer		-269 081	488 229



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 584 497	59 584 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		673 557	783 095
Sum varige driftsmidler		60 258 054	60 367 592
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 258 054	60 367 592
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		43 120	11 066
Andre fordringer		32 911	33 063
Sum fordringer		76 031	44 129
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 356 176	4 326 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 356 176	4 326 890
Sum omløpsmidler		3 432 207	4 371 019
SUM EIENDELER		63 690 261	64 738 611



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 200	12 200
Sum innskutt egenkapital		12 200	12 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 378 808	49 647 889
Sum opptjent egenkapital		49 378 808	49 647 889
Sum egenkapital		49 391 008	49 660 089
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		595 654	1 101 783
Øvrig langsiktig gjeld		13 276 400	13 276 400
Sum annen langsiktig gjeld		13 872 054	14 378 183
Sum langsiktig gjeld		13 872 054	14 378 183
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		201	46 768
Leverandørgjeld		213 710	465 801
Skyldige offentlige avgifter		60 518	47 375
Annen kortsiktig gjeld		152 769	140 394
Sum kortsiktig gjeld		427 199	700 338
Sum gjeld		14 299 253	15 078 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 690 261	64 738 611



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 470802

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.06.2025



Organisasjonsnr: 941 797 873
TØYENHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 102 519	7 788 423
Sum inntekter		7 102 519	7 788 423
Kostnader			
Lønnskostnad		1 053 671	917 591
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 538	106 353
Annen driftskostnad		6 331 856	6 360 910
Sum kostnader		7 495 065	7 384 854
Driftsresultat		-392 546	403 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		178 608	157 005
Sum finansinntekter		178 608	157 005
Annen finanskostnad		55 143	72 345
Sum finanskostnader		55 143	72 345
Netto finans		123 465	84 660
Resultat før skattekostnad		-269 081	488 229
Årsresultat		-269 081	488 229
Totalresultat		-269 081	488 229
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-269 081	488 229
Sum overføringer og disponeringer		-269 081	488 229



Organisasjonsnr: 941 797 873
TØYENHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 584 497	59 584 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		673 557	783 095
Sum varige driftsmidler		60 258 054	60 367 592
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 258 054	60 367 592
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		43 120	11 066
Andre fordringer		32 911	33 063
Sum fordringer		76 031	44 129
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 356 176	4 326 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 356 176	4 326 890
Sum omløpsmidler		3 432 207	4 371 019
SUM EIENDELER		63 690 261	64 738 611

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 200	12 200



Sum innskutt egenkapital	12 200	12 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	49 378 808	49 647 889
Sum opptjent egenkapital	49 378 808	49 647 889
Sum egenkapital	49 391 008	49 660 089
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	595 654	1 101 783
Øvrig langsiktig gjeld	13 276 400	13 276 400
Sum annen langsiktig gjeld	13 872 054	14 378 183
Sum langsiktig gjeld	13 872 054	14 378 183
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	201	46 768
Leverandørgjeld	213 710	465 801
Skyldige offentlige avgifter	60 518	47 375
Annen kortsiktig gjeld	152 769	140 394
Sum kortsiktig gjeld	427 199	700 338
Sum gjeld	14 299 253	15 078 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	63 690 261	64 738 611



Organisasjonsnr: 941 797 873
TØYENHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5105

TØYENHAGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i TØYENHAGEN 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 med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5105>

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:30, Bakgårdshuset.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Annen informasjon

I forbindelse med årsmøtet, inviterer vi til et beboermøte i Bakgårdshuset 6. mai kl. 18:30. På beboermøtet vil vi gå igjennom sakene på årsmøtet. Det vil være mulig å stille spørsmål, diskutere og kommentere. Styret vil lage et referat som vi deler med alle beboere etter møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32B
7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
8. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i TØYENHAGEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Jøran Grønstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere skal signere protollen.

Forslag til vedtak
Even Opsal og Carina Saunders 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 at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport for 2024 ferdig.pdf
2. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 5105.pdf
3. 5105 Tøyenhagen B L Revisjonsberetning.pdf
4. Årsregnskap 2024 - 5105.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret kommende år foreslås uendret og settes til kr 180.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 6

Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32B

Forslag fremmet av:

Sandra Szymanska og John Njoki

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ber generalforsamlingen om tillatelse til å kjøpe en del av loftsarealet i 5. etasje i Herslebs gate 32B, for å utvide leiligheten vår med cirka 15 kvadratmeter med gulvareal.

Arealet som ønskes kjøpt omfatter tre loftsboder, inkludert boden vi disponerer. Totalt er det åtte boder på loftet.

Da vi overtok leiligheten, fikk vi tildelt én bod i kjelleren og én på loftet. Loftsboden hadde et hull som gikk rett ut av bygget, kun dekket av en tynn papplate. For å beskytte loftet mot vær og skadedyr, har vi midlertidig fylt igjen hullet med en isolerende duk. Ved å bygge ut dette arealet vil kvadratmeterne få en varig oppgradering som ellers ikke ville blitt prioritert.



Det finnes allerede presedens for denne typen utbygging i borettslaget. Flere leiligheter har tidligere kjøpt og bygget ut loftsareal til boligareal. I Herslebs gate 34B har leilighet H0401 en identisk planløsning med den vi søker om, noe som viser at en slik ombygging er gjennomførbar innenfor borettslagets rammer.

Det er viktig for oss at forslaget vårt er i tråd med styrets prinsipper for bodfordeling. Vi ønsker derfor at de øvrige beboerne i oppgangen fortsatt har tilgang til nødvendig og funksjonell bodplass. Vi foreslår en omstrukturering av bodene på loftet, slik at alle beboere i oppgangen beholder sin bodplass.

Kostnadene for å bygge nye boder kan legges til kjøpsprisen for loftet. Vi har forsøkt å finne en planløsning som ivaretar mest mulig fellesareal, inkludert areal for nye boder.

Med vårt forslag vil det til sammen være 10 «tørrboder» (6 på loft, og 4 i trappeoppgang) fordelt på 8 leiligheter. I tillegg har alle leilighetene i oppgangen kjellerbod.

I vårt forslag gir vi styret fullmakt til å gjøre mindre endring og hensiktsmessig fordeling av boder. Dermed er det mulighet til å lage flere eller færre tørrboder hvis styret ser det som mer hensiktsmessig. Vi ser at lignende løsninger for oppdeling av tørrboder er blitt godtatt av Generalforsamlingen ved to utbygginger tidligere (Jens Bjelkes gate 39A i 2022 og Herslebs gate 34B i 2007).

Vedlagt følger en planløsning som viser hvilke kvadratmeter vi ønsker å kjøpe og bygge ut, samt hvordan vi foreslår å omorganisere de gjenværende bodene.

Vi håper generalforsamlingen ser positivt på søknaden vår. Vårt ønske om å utvide leiligheten handler om å tilpasse boligen til våre langsiktige behov. Vi trives svært godt i borettslaget og ser for oss å bli boende her i mange år fremover.

Vedlegg 1. Motsvarende nåværende plansløsning fra Herlebs gate 34b

Vedlegg 2. Motsvarende ønsket plansløsning og bodfordeling fra Herlebs gate 34b

Styrets innstilling

Styret støtter beboers forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen samtykker til at loftsareal omdisponeres fra fellesareal til boligareal og ombygges som beskrevet i forslaget. Styret gis fullmakt til å gjøre mindre endringer i disponeringen og ombyggingen, og hensiktsmessig fordeling av boder. Andelseieren skal betale et rimelig vederlag til borettslaget for omdisponert areal. Vederlaget skal være basert på markedspris. Styret skal sørge for at det inngås avtale med andelseieren om vederlaget og om fremdrift. Det er en forutsetning at andelseiere som har bod på det aktuelle arealet sikres «tørrbod». Ombyggingen skal skje uten ekstra kostnader for borettslaget – alle slike kostnader skal dekkes av andelseieren. Styret skal sørge for at fordeling av felleskostnadene justeres i henhold til vedtektene. Samtykket gjelder denne beboer og kan ikke overføres til ny eier en gang i framtiden. Kjøpet må realiseres innen to år

Vedlegg

5. Vedlegg1.png

6. Vedlegg2.png



Sak 7

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?



IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prislister.

Kostnader

Tøyenhagen Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Sikringsordning/ garantert betaling av felleskostnader (GBF)

En forutsetning for å få IN-ordning, er at borettslaget har sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagenes sikringsordning AS.

Ordningen innebærer også priser som bør informeres om ved inngåelse av avtalen. Dette kan man informere om samtidig som man tar opp saken om IN-lån. Det årlige honoraret fastsettes individuelt, avhengig av størrelse på fellesgjeld og felleskostnader. Det årlige honoraret ligger på mellom 0,5% og 1,5% av totale felleskostnader. Etableringsgebyret er på kr 10 000. I tillegg kommer tinglysningsgebyr til Brønnøysundregisteret.

Mer informasjon om sikringsordningen finner dere her:

<https://www.obos.no/boligselskap/eiendomsforvaltning/regnskapsforsel/garantert-betaling-av-felleskostnader>

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Tøyenhagen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak:

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Tøyenhagen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.



Vedlegg

7. IN-Brosjyre (1).pdf

8. IN Avtale borettslag _Tøyenhagen Borettslag.pdf

9. Følgrebrev til avtale mellom OBOS og andelseier.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jøran Grønstad

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrea Othelie Rognan
- Jonas Lippestad Johansen
- Stein Halvorsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kaia Tetlie



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jøran Grønstad	Jens Bjelkes gate 39B
Styremedlem	Bendik Balstad Deraas	Tøyengata 40 D
Styremedlem	Stein Halvorsen	Jens Bjelkes Gate 37 A
Styremedlem	Nina A. Haslie	Herslebs Gate 34 A
Styremedlem	Jonas Lippestad Johansen	Jens Bjelkes Gate 39 B

Varamedlem Andrea Othilie Rognan Tøyengata 38 A

Valgkomiteen

Margrethe Bergmål Herslebs Gate 34 A
Stein Runar Østigård Jens Bjelkes gate 39 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Tøyenhagen B/L

Borettslaget består av 122 andelsleiligheter.
Tøyenhagen B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941797873, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 196 198 200 46
47 62 63

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

Tøyenhagen B/L har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I 2024 avholdte styret 15 styremøter og det ble avholdt årsmøte digitalt, med fysisk beboermøte.

Borettslagets økonomi betegnes som stabil.

I 2024 har bytte av vinduer og balkongdører lagt beslag på mye av styrets kapasitet. Styret nedsatte en vindusgruppe bestående driftsleder og tre styremedlemmer. Vindusgruppa har hatt en rekke interne møter, samt flere møter med entreprenør og byggfaglige rådgivere.

Gruppa har også besøkt to leverandører av vinduer og det er i løpet av året utført lydmålinger av prøvevindu og brannanalyse av innvendige hjørner i trappeløp.

Obos prosjekt er bytta ut med Opak for levering av administrativ bistand til prosjektet.

Borettslagets kravspesifikasjon var klar i starten av desember. Prosjektet skal starte opp og ferdigstilles i 2025.

Andre større oppgaver styret har arbeidet med i fjor:

- Rehabilitering av fasade mot Jens Bjelkes gate
- Avklaringsmøter med naboborettslaget om felles bruk av bakgård.
- Nytt styre er etablert i sameiene vi har med forretningslokalene og privatboliger.
- Byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til If.

Vi legger til at borettslaget har fått tildelt kroner 751.673 i søknadsmidler i 2024:

- Fasaderehabilitering kr. 233 000
- Håndløper HBG32A kr. 41 000
- Enova energikartlegging kr. 250 000
- Klimafondet energikartlegging kr. 227 273

Trivselsarrangementer i 2024

- Plantekveld med hagegruppa 19. mars, i hagestua vår
- Vårdugnad 13. april
- Felles 17. mai-feiring for store og små, arrangert av beboere
- Klesbyttemarked i Bakgårdshuset 21. mai, arrangert av beboere
- Stort bakgårdsmarked søndag 2. juni
- Fellesvisning på grusplassen av åpningskampen i fotball-EM 14. juni
- Høstfest 12. september, arrangert av Hagegruppa
- Byttemarked for barneklær i Bakgårdshuset 12. oktober, arrangert av beboer
- Høstdugnad 19. oktober
- Utekino 24. oktober
- Gratis teater for voksne i Bakgårdshuset 29. oktober, arrangert av beboer
- Halloweenkveld for barna 31. oktober, arrangert av foreldre



- Håndarbeids- og reparasjonskveld i Bakgårdshuset 12. november, arrangert av beboer
- Julegrantenning med Tøyen orkester 1. desember
- Beboer arrangerte flere fellesmiddager for barnefamilier i Bakgårdshuset. Styret støttet tiltaket med gratis utlån av huset på ledige kvelder.

Årsrapport fra driftsleder 2024

Årsrapport driftsleder 2024 210 avvik er registrert i 2023, 61 færre enn i 2023. Av disse er 209 løst. 3497 rutineoppgaver er utført i samme periode.

Prosjekter administrert og / eller utført av driftsleder 2024:

Rør og avløp

- Ferdigstillelse av rørfornyng
- Legionellasjekk og risikokartlegging av rørsystem
- Rens av sandfang og overvannskummer
- Arbeid med frysede rør i leiligheter
- Byttet ventil HBG34B

Tak og takrenner

- Isfjerning og oppsett av varselflagg
- Installasjon av nye varmekabler og reparasjon av gamle
- Reparasjon av takstein og rens av takrenner

Fasade

- Oppgradering og rehabilitering av sokkel og første etasje JBG37 og 39
- Søknad om støtte til Kulturminnefondet
- Overvåkning og kartlegging av sprekker i fasade
- Fjerning av grafitti løpende

Elektrisk

- Reparasjon og oppfølging vannskadet brannvarsler
- Eltavlesjekk Brann sikkerhet:
- Kontroll av brannslukkere i fellesområder
- Nye røykvarslere installert i bakgårdshuset
- Service på brannvarslingssystem, bytte av batterier

Boder

- Luftavfukter installert i TG40E
- System for tørk og ventilasjon i HBG34
- Sykkelinnsamling
- Fjerning av søppel i fellesområder

Bakgård og bakgårdshus

- Installasjon av takrenneforlengere



- Tørking av bakgårdshuset
- Sanering og vask av bakgårdshuset
- Beskjæring av trær og tilstandsrapport
- Kontroll av lekeplass
- Håndtering og deponering av løv
- Asfaltering av område vest

Skadedyr

- Veps fjernet i TG36A
- Lusangrep på busker behandlet
- Motarbeiding av maur i bakgårdshuset

Dugnad

- Administrasjon av vår- og høstdugnad

Forsikring

- Oppfølging av forsikringsaker
- Innhentning og forhandling av ny forsikringsavtale

IOT og teknologi

- Ny værstasjon med lokal data installert
- Automatisk vanningsanlegg og regnvannsamler satt opp
- Overvåking av kjeller- og VVB-temperaturer

Generelt

- Administrasjon av bakgårdshuset
- Søknad og administrasjon av tilretteleggingsmidle
- Energikartlegging med Obos
- Radonmålinger i førsteetasjer
- Ventilasjonsrens JBG37 og 39
- Befaringer i leiligheter for diverse skader / slitasje
- Deltakelse på HMS kurs
- Oppfølging og opprettholdelse av vedlikeholdsplan

Konklusjon

● Borettslaget har hatt en aktiv vedlikeholds- og prosjektperiode i 2024. Det er gjennomført mange viktige tiltak innen rør, tak, fasade, elektrisk, brannsikkerhet og generell drift. Flere store prosjekter er fortsatt i gang, og kommende oppgaver inkluderer oppfølging av forsikringsaker, ferdigstillelse av dreneringstiltak, samt videre optimalisering av tekniske systemer.

Driftleders generelle ansvarsområder

- Skadedyrbekjempelse
- Administrasjon av dugnad
- Kartlegging av radonnivåer
- Snø/ishåndtering



- Administrasjon av bakgårdshus
- Feie gårdsplassen
- Fjerning av katteekskremitter sandkasse
- Gjødsla plenen
- Hovedstoppekraner funksjonstestes
- Juster temperatur panelovner
- Klippe plen
- Kontroll av filter vannberedere
- Kontroll av utekummer
- Kontrollér reduksjonsventiler
- Administrasjon av nøkkeltilganger
- Kontrollér varmtvannsbereder for temperatur og lekkasje
- Luft plenen
- Periodisk sjekk av sprekker i fasade
- Plukk opp leker
- Administrasjon nøkler og skilt
- Rengjør filtre radonavsug
- Rengjør utegriller og bålpanne
- Rengjøring av sluk i kjellere
- Rensing av overvannskummer
- Rensking av feieluker, kjeller og loft
- Service og vedlikehold trykktanker varmtvannsberedere
- Sjekk at alle porter går i lås
- Sjekk driftsstatus brannsentral
- Sjekk driftstatus radonvifter
- Sjekk frie rømningsveier
- Sjekk knappene på ringepanel
- Sjekk sikringer på varmekabler i takrenner
- Sjekk takrenner og nedløp for istapper
- Smøre låser
- Strø og salt gårdsplassen
- Ta inn vannslanger
- Tømme søppelbøtter
- Vedlikehold lekeplass
- Vende kompost
- Vertikalskjær plenen
- Visuell kontroll av elektrisk anlegg
- Visuell kontroll av hovedtavler
- Visuell kontroll av inntakskabel
- Visuell kontroll av stige kabler
- Administrasjon forsikringssaker
- Administrasjon eksterne håndverkere



Simen Aanerud
Driftsleder Tøyenhagen borettslag



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2024 var kr 3 005 008.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 18 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TØYENHAGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-22 13:12:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4X3YQ-JXTGN-S0C6B-0U8N5-CUI03-HJ86P

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



5105 TØYENHAGEN B/L

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 670 681	3 586 015
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-269 081	488 229
Tilbakeføring av avskrivning	14	109 538	106 353
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-27 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-506 129	-482 617
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-665 672	84 665
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 005 008	3 670 681
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 432 207	4 371 019
Kortsiktig gjeld		-427 199	-700 338
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 005 008	3 670 681



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 767 868	6 867 548	6 827 000	6 826 764
Andre inntekter	3	334 651	920 875	0	68 278
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 102 519	7 788 423	6 827 000	6 895 042
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-873 666	-737 591	-733 833	-813 700
Styrehonorar	5	-180 006	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-109 538	-106 353	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 957	-15 901	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-286 390	-272 353	-289 000	-303 000
Konsulenthonorar	7	-146 645	-273 245	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-2 000 520	-2 410 402	-23 665 000	-975 000
Forsikringer		-862 488	-661 162	-727 000	-650 000
Kommunale avgifter	9	-1 551 073	-1 179 253	-1 558 772	-1 805 400
Energi/fyring		-535 883	-609 690	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 933	-337 268	-335 000	-361 356
Andre driftskostnader	10	-577 968	-601 637	-381 900	-446 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 495 065	-7 384 854	-28 602 005	-6 266 456
DRIFTSRESULTAT		-392 546	403 569	-21 775 005	628 586
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	178 608	157 005	0	0
Finanskostnader	12	-55 143	-72 345	-1 485 000	-1 345 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		123 465	84 660	-1 485 000	-1 345 000
ÅRSRESULTAT		-269 081	488 229	-23 260 005	-716 414
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	488 229		
Fra opptjent egenkapital		-269 081	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 275 497	58 275 497
Tomt		1 309 000	1 309 000
Andre varige driftsmidler	14	673 557	783 095
SUM ANLEGGSMIDLER		60 258 054	60 367 592
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		43 120	11 066
Forskuddsbetalte kostnader		28 903	16 810
Andre kortsiktige fordringer	15	4 009	16 253
Driftskonto OBOS-banken		427 470	1 075 573
Driftskonto OBOS-banken II		1 310	4 545
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 995	23 336
Sparekonto OBOS-banken		2 788 405	3 156 478
Innestående i andre banker		112 995	66 958
SUM OMLØPSMIDLER		3 432 207	4 371 019
SUM EIENDELER		63 690 261	64 738 611
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 122 * 100		12 200	12 200
Opptjent egenkapital		49 378 808	49 647 889
SUM EGENKAPITAL		49 391 008	49 660 089
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	595 654	1 101 783
Borettsinnskudd	17	13 276 400	13 276 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 872 054	14 378 183
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 990	74 006
Leverandørgjeld		213 710	465 801
Skyldige offentlige avgifter	18	60 518	47 375
Påløpte renter		201	6 046
Påløpte avdrag		0	40 722
Annen kortsiktig gjeld	19	69 779	66 388
SUM KORTSIKTIG GJELD		427 199	700 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 690 261	64 738 611
Pantstillelse	20	21 376 400	21 376 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Tøyenhagen Borettslag

Jøran Grønstad/s/

Bendik Balstad Deraas/s/

Stein Halvorsen/s/

Nina A. Haslie/s/

Jonas Lippestad Johansen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 861 592
TV/Internett	323 544
Brannvarsling	254 784
Trappevask	200 376
Fellesutgifter	122 400
Tilleggsareal	25 380
Eiendomsskatt 1.kvartal	1 992
Dugnad	-22 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 767 868

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakebetaling gebyr	500
Utleie bakgård	46 037
Viderefakturerte miljøavgifter	3 000
Forsikring	10 646
Opprydding kundereskontro	68
Kulturminnefondet, tilskudd	233 000
Velferdsetaten, tilskudd	41 400
SUM ANDRE INNETEKTER	334 651

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-543 951
Overtid	-37 833
Annen lønn, ikke feriepenger	-10 000
Påløpte feriepenger	-69 814
Arbeidsgiveravgift	-125 830
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-81 730
Yrkesskedeforsikring	-1 250
Andre personalkostnader	-3 258
SUM PERSONALKOSTNADER	-873 666

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 006.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 137, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 957.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-97 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 001
OBOS Prosjekt AS	-2 964
Boliginstituttet AS	-22 250
Teigen Arkitekter AS	-20 367
SUM KONSULENTHONORAR	-146 645

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-19 760
OPAK A/S	-23 650
Plan- og bygningsetaten	-113 610
Wettergren Fasade AS	-754 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-911 145
Drift/vedlikehold bygninger	-319 925
Drift/vedlikehold VVS	-80 023
Drift/vedlikehold elektro	-137 445
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 465
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-561
Drift/vedlikehold brannsikring	-369 241
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-2 717
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 000 520

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



bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 994
Vann- og avløpsavgift	-774 262
Feieavgift	-29 920
Renovasjonsavgift	-744 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 551 073

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-52 895
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 925
Håndverktøy	-18 110
Datautstyr	-46 999
Annet driftsmateriale	-36 176
Lyspærer og sikringer	-3 305
Vaktmestertjenester	-13 950
Vakthold	-10 825
Renhold ved firmaer	-226 025
Snørydding	-26 538
Andre fremmede tjenester	-54 776
Kontor- og datarekvista	-12 226
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 137
Andre kontorkostnader	-7 303
Bank- og kortgebyr	-4 623
Velferdskostnader	-31 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-577 968

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	105 713
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 103
Kundeutbytte fra Gjensidige	71 791
SUM FINANSINTEKTER	178 608

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-55 068
Renter på leverandørgjeld	-75
SUM FINANSKOSTNADER	-55 143

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1985

Gnr.229/bnr.46 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utebelysning		
Tilgang 2020	59 487	
Avskrevet tidligere	-12 558	
Avskrevet i år	-3 966	42 963
Brannvarsling		
Tilgang 2015	1 328 992	
Avskrevet tidligere	-753 092	
Avskrevet i år	-88 599	487 301
Drivhus		
Tilgang 2021	119 455	
Avskrevet tidligere	-11 946	
Avskrevet i år	-4 778	102 731
Feiemaskin		
Tilgang 2023	27 300	
Avskrevet tidligere	-2 275	
Avskrevet i år	-5 460	19 565
Grill		
Tilgang 2018	23 238	
Avskrevet tidligere	-12 782	
Avskrevet i år	-2 324	8 132
Snøfreser		
Tilgang 2022	22054	
Avskrevet tidligere	-4 778	
Avskrevet i år	-4 411	12 865
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		673 557

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-109 538****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte (debetkort)	4 009
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 009

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006

-4 500 000

Nedbetalt tidligere

3 620 226

Nedbetalt i år

284 120

-595 654**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-595 654****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-13 276 400

SUM BORETTSINNSKUDD**-13 276 400****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-25 995

Skyldig arbeidsgiveravgift

-34 523

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-60 518****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger

-69 814

Gebyr og fakturaomkostninger

35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-69 779****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

13 276 400

Pantelån

595 654

TOTALT**13 872 054**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

58 275 497

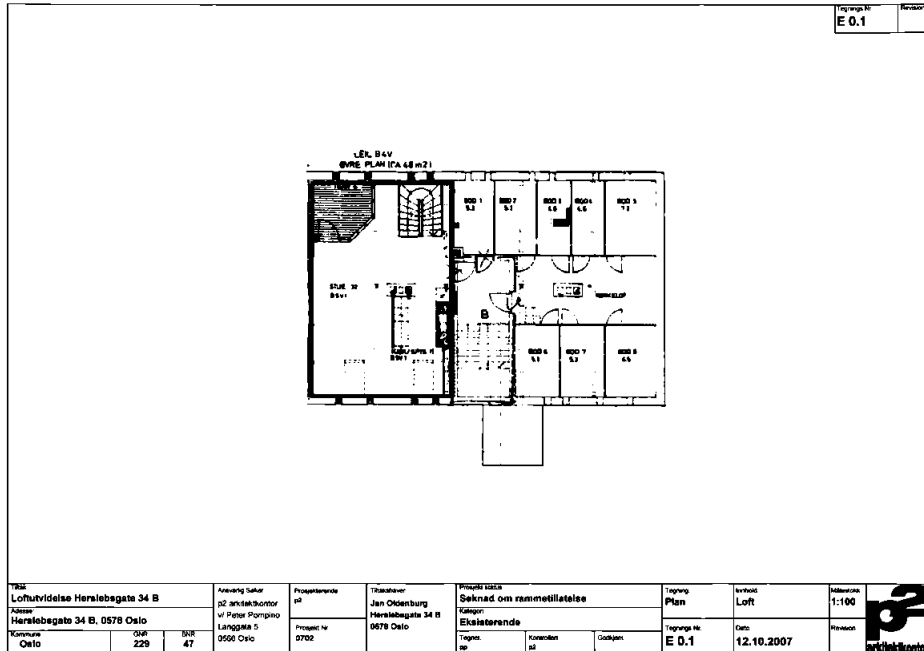
Tomt

1 309 000

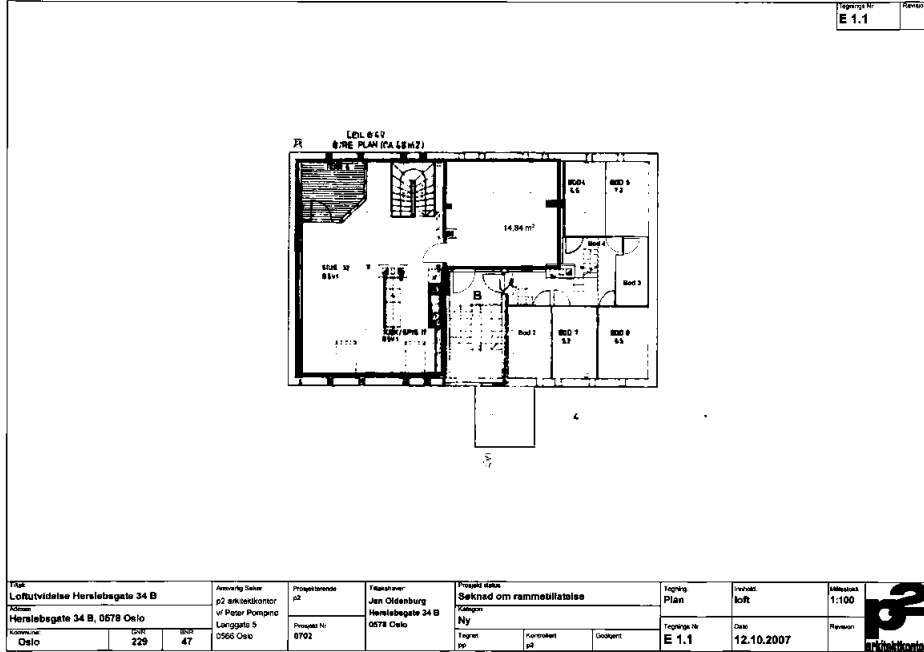
TOTALT**59 584 497**



Vedlegg 5 til sak 6. Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32B



Vedlegg 6 til sak 6. Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32B





Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



Vedlegg 7

29 av 39

IN-Brosjyre (1).pdf



IN-Ordringen

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

ⓐ Hva innebærer IN-ordningen?

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

ⓑ Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagenes Sikringsordning AS
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i generalforsamling
- Maksimalt fire låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen

Vedlegg 7

ⓐ Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS
- Avtale mellom borettslaget v/OBOS og långiveren
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale

Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

ⓑ Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted hvert halvår, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato

ⓐ Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

ⓑ Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerens honorar begrenset oppad til et fastsatt beløp.

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en iastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

30 av 39

IN-Brosjyre (1).pdf



Obos.no

Vedlegg 7

31 av 39



IN-Brosjyre (1).pdf



AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Tøyenhagen Borettslag- org. nr 941797873 (heretter Borettslaget), c/o OBOS
Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har Dato besluttet at borettslaget skal inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning om tilrettelegging av individuell innbetaling av Fellesgjeld (IN-avtale) for borettslagets andelseiere. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Borettslaget har overfor långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til Borettslaget.

Formålet med nærværende avtale er at Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Slik innbetaling av Fellesgjeld vil gi andelseier reduserte månedlige felleskostnader. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

§ 2.

Krav til låneforhold for borettslaget

Det settes krav til at borettslaget skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. OBOS Eiendomsforvaltning AS kan bistå borettslaget med opprydding av låneforholdene.

Det vil også være et vilkår at borettslaget er tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene. (f. eks avtale med OBOS Factoring AS eller Borettslagenes Sikringsordning AS).

Borettslaget gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Borettslaget kan kun inngå IN-avtale for 4 låneforhold med flytende rente. Lån med NIBOR-basert rente kan normalt ikke omfattes. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med OBOS Eiendomsforvaltning og långiver.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

1. Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon
2. Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av andelseierne og de vilkår denne innbetaling skjer på.



§ 3.

Fullmakt til OBOS Eiendomsforvaltning AS

Borettslaget gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til OBOS Eiendomsforvaltning AS omfatter blant annet

- å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjeld overfor borettslagets kreditorer ved bruk av de innbetalinger andelseier foretar i henhold til IN-avtale mellom andelseier og borettslaget
- å påse at den enkelte innbetaling fra andelseier får forutsatt sikkerhet
- å inngå avtaler på vegne av borettslaget med borettslagets kreditorer og andelseiere for å gjennomføre denne IN-avtalen.

§ 4.

Krav til innbetaling fra andelseier.

For gjennomføring av denne avtale vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av borettslaget inngå avtale med de enkelte andelseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

- andelseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- andelseierne kun kan innbetale hele eller deler av Fellesgjelden ved avtalte terminforfall (lån med flytende rente), to ganger pr år/halvårlig.
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- minimumsbeløp pr. innbetaling pr. låneforhold er kr 60 000,-, dog slik at det ved siste innbetaling eller innbetaling av hele det beregnede beløp (jfr. §1,2.ledd) aksepteres et lavere beløp.
- andelseiers innbetaling må være OBOS Eiendomsforvaltning AS i hende senest 10 dager før terminforfall
- andelseiers innbetaling skjer til klientkonto som bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- andelseier må betale et etableringsgebyr til OBOS Eiendomsforvaltning AS for inngåelse av IN-avtale

§ 5.

Begrensninger i borettslagets låneopptak, refinansiering m.v

Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid, avtale avdragsfrihet eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalene.

Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen.

Borettslaget kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.



§ 6.

Sikkerhet

Den enkelte andelseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, gis inntrederett i den panterett som sikrer IN-lånet og som långiver har tinglyst på borettslagets eiendom.

§ 7.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, andelseiere mv, har OBOS Eiendomsforvaltning AS krav på et vederlag stort p.t. kr 32 500,- inkl. mva.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog p.t minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr. lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Vederlag for OBOS Eiendomsforvaltning AS arbeid i forbindelse med opprydding av borettslagets låneportefølje, jfr § 2, betales særskilt etter avtale. Borettslaget har fått seg forelagt alle avtaledokumenter knyttet til individualisering av Fellesgjeld.

§ 8.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtale opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Borettslaget er innforstått med at skifte av forretningsfører er avhengig av aksept fra kreditor for de låneforhold som omfattes av IN-avtalen.

§ 9.

Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som vernetting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den Dato 20År

for OBOS Eiendomsforvaltning AS for Tøyenhagen Borettslag

.....



Navn på andelseier

Adresse andelseier

5105

28.04.2025

Avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld (IN)

Takk for din henvendelse. Under følger litt informasjon om prosessen videre.

Signering av avtalen

Avtale må signeres av deg som andelseier og eventuelle medeiere. Avtalen signeres elektronisk, og du/dere vil motta SMS/e-post når signeringsoppdrag er sendt. Vi ber om snarlig signering av avtalen.

Etableringskostnad

Du vil motta en faktura med et etableringsgebyr for å inngå avtalen. For å kunne benytte nedbetalingsordningen må denne engangskostnaden være innbetalt innen betalingsfristen. Vi forutsetter at du som andelseier er å jour med betaling av felleskostnader.

Du kan ha krav på fradrag for gebyr knyttet til individuell nedbetaling av andelseiers andel av fellesgjeld i boligselskap. Se Skatteetatens sine hjemmesider, «Fradrag for gjeldsrenter/rentefradrag».

Ønsket innbetalingsbeløp

Ta kontakt for å oppgi ønsket innbetalingsbeløp. Du mottar betalingsinformasjon på sms/e-post når avtalen er signert og etableringskostnaden betalt. Oppgitt beløpet må ikke endres uten varsel. Har du ikke mottatt melding om betaling i god tid før låneforfall, ta kontakt.

Korrigerede felleskostnader

Etter innbetaling av fellesgjeld vil du motta korrigerede felleskostnader. Vi gjør oppmerksom på at det opprinnelig tilsendte kravet for felleskostnader må kastes, eventuelt sees bort ifra hvis du har e-Faktura.

Med hilsen
Tøyenhagen B/L
Org.nr 941797873
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Lisa Bruun-Olsen
rådgiver eiendomsforvaltning
OBOS Eiendomsforvaltning AS



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 5105 Selskapsnavn: TØYENHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jøran Grønstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Even Opsal og Carina Saunders 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>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32B

Generalforsamlingen samtykker til at loftsareal omdisponeres fra fellesareal til boligareal og ombygges som beskrevet i forslaget. Styret gis fullmakt til å gjøre mindre endringer i disponeringen og ombyggingen, og hensiktsmessig fordeling av boder. Andelseieren skal betale et rimelig vederlag til borettslaget for omdisponert areal. Vederlaget skal være basert på markedspris. Styret skal sørge for at det inngås avtale med andelseieren om vederlaget og om fremdrift. Det er en forutsetning at andelseiere som har bod på det aktuelle arealet sikres «tørrbod». Ombyggingen skal skje uten ekstra kostnader for borettslaget – alle slike kostnader skal dekkes av andelseieren. Styret skal sørge for at fordeling av felleskostnadene justeres i henhold til vedtektene. Samtykket gjelder denne beboer og kan ikke overføres til ny eier en gang i framtiden. Kjøpet må realiseres innen to år

For

Mot

Sak 7 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Generalforsamlingen i Tøyenhagen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jøran Grønstad

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Andrea Othelie Rognan

Jonas Lippestad Johansen

Stein Halvorsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Kaia Tetlie



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.