



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 12.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 528 707	6 541 263
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 528 707</b>	<b>6 541 263</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	199 620
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 279	91 583
Annen driftskostnad		5 753 526	5 800 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 056 185</b>	<b>6 091 863</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>472 522</b>	<b>449 400</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		72 732	86 623
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>72 732</b>	<b>86 623</b>
Annen finanskostnad		47 033	67 760
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>47 033</b>	<b>67 760</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 699</b>	<b>18 863</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>498 221</b>	<b>468 263</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>498 221</b>	<b>468 263</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>498 221</b>	<b>468 263</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>498 221</b>	<b>468 263</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 221	468 263
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>498 221</b>	<b>468 263</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 584 497	59 584 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		940 128	917 952
Sum varige driftsmidler		60 524 625	60 502 449
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 524 625	60 502 449
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		79 152	22 446
Sum fordringer		79 152	22 446
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 196 136	7 098 414
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 196 136	7 098 414
Sum omløpsmidler		7 275 288	7 120 860
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 799 912</b>	<b>67 623 308</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		12 200	12 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 200</b>	<b>12 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		52 131 412	51 633 191
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>52 131 412</b>	<b>51 633 191</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>52 143 612</b>	<b>51 645 391</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 064 973	2 543 278
Øvrig langsiktig gjeld		13 276 400	13 276 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 341 373</b>	<b>15 819 678</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 341 373</b>	<b>15 819 678</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		243	276
Leverandørgjeld		103 982	79 467
Annen kortsiktig gjeld		210 703	78 497
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>314 927</b>	<b>158 240</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 656 300</b>	<b>15 977 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 799 912</b>	<b>67 623 308</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418395

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 941 797 873  
TØYENHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 528 707	6 541 263
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 528 707</b>	<b>6 541 263</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	199 620
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 279	91 583
Annen driftskostnad		5 753 526	5 800 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 056 185</b>	<b>6 091 863</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>472 522</b>	<b>449 400</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		72 732	86 623
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>72 732</b>	<b>86 623</b>
Annen finanskostnad		47 033	67 760
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>47 033</b>	<b>67 760</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 699</b>	<b>18 863</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>498 221</b>	<b>468 263</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>498 221</b>	<b>468 263</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>498 221</b>	<b>468 263</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>498 221</b>	<b>468 263</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 221	468 263
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>498 221</b>	<b>468 263</b>





<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	52 131 412	51 633 191
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>52 131 412</b>	<b>51 633 191</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>52 143 612</b>	<b>51 645 391</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 064 973	2 543 278
Øvrig langsiktig gjeld	13 276 400	13 276 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 341 373</b>	<b>15 819 678</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 341 373</b>	<b>15 819 678</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	243	276
Leverandørgjeld	103 982	79 467
Annen kortsiktig gjeld	210 703	78 497
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>314 927</b>	<b>158 240</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 656 300</b>	<b>15 977 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>67 799 912</b>	<b>67 623 308</b>



Organisasjonsnr: 941 797 873  
TØYENHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Tøyenhagen B/L

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Selskapsnummer: 5105





## Velkommen til årsmøte i Tøyenhagen B/L

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/5105>

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Er tiden moden for å gi Botanisk hage borettslag tilgang til bakgården?
5. Forbud mot bruk av andre typer griller enn gassgrill på balkonger og takterrasser
6. Bytte av vinduer og balkongdører (Informasjonssak)
7. Fastsettelse av honorarer
8. Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32b
9. Omgjøre fellesareal til boligareal i Jens Bjelkes gate 39A
10. Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs Gate 34B
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Tøyenhagen B/L**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Kenneth Høgevold og Nina A. Haslie er valgt.

Sak 3

## **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. 5105 Tøyenhagen borettslag 23.05.22.pdf



Sak 4

## Er tiden moden for å gi Botanisk hage borettslag tilgang til bakgården?

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg for beskrivelse.

### Forslag til vedtak

Beboere i Botanisk hage borettslag får tilgang til bakgården i Tøyenhagen borettslag. Styret får fullmakt til å fremforhandle en økonomisk kompensasjon. Booking av bakgårdshuset og hagestua forbeholdes beboere i Tøyenhagen. Tilgangen er en prøveordning på et år. Styret vil evaluere ordningen og la generalforsamlingen i 2023 avgjøre hvorvidt tilgangen skal forlenges, endres eller avsluttes.

### Vedlegg

2. Sak 4.pdf

Sak 5

## Forbud mot bruk av andre typer griller enn gassgrill på balkonger og takterrasser

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har det siste året hatt ekstra fokus på brannsikkerhet i borettslaget. Vi har blant annet arrangert brannvernkurs, brannøvelse og beboere har fått tilbud om kontroll og bytte av gamle brannslukningsapparat.

Som et nytt brannforebyggende tiltak, ønsker styret å oppdatere husordensreglene våre slik at det kun er lov å bruke gassgrill på balkonger og takterrasser i Tøyenhagen.

Dette er i tråd med rådene fra Norsk Brannvernforening.

Det betyr at andre typer griller, som kullgrill, pelletsgrill og engangsgriller – vil bli forbudt.

### Forslag til vedtak

Nytt punkt legges inn i husordensreglene våre: Det er kun tillatt å benytte gassgrill ved grilling på balkonger og takterrasser.



Sak 6

## Bytte av vinduer og balkongdører (Informasjonssak)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduene og balkongdørene våre er fra byfornyelsen og ble satt inn i 1986. Med en antatt levetid på 40 år, betyr det at vi nærmer oss tid for å bytte.

For å få en ordentlig vurdering av tilstanden, gjennomførte vi en befaring med byggleder fra Obos prosjekt vinteren 2022 (se vedlegg). Konklusjonen fra befaringen er at vi rådes å bytte innen de neste fem årene.

Det vil styret gjøre.

Dette er et stort vedlikeholdsprosjekt, det største i borettslaget siden byfornyelsen på 80-tallet og så stort at styret vil vurdere å overlate prosjektledelsen til Obos.

Styret vil holde beboerne løpende oppdatert med framgangen i prosjektet.

### Forslag til vedtak

Dette skal ikke stemmes over, men kun til orientering.

### Vedlegg

3. sak 6.pdf

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000



Sak 8

## Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs gate 32b

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg for beskrivelse.

### Forslag til vedtak

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

### Vedlegg

4. Sak 8..pdf

Sak 9

## Omgjøre fellesareal til boligareal i Jens Bjelkes gate 39A

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg for beskrivelse.

### 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 annen bod. Ombyggingen skal skje uten ekstra kostnader for borettslaget – alle slike kostnader skal dekkes av andelseieren. Styret skal sørge for at fordeling av felleskostnadene justeres i henhold til vedtektene.



## **Vedlegg**

5. sak 9..pdf

Sak 10

## **Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs Gate 34B**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Se vedlegg for beskrivelse.

### **Forslag til vedtak**

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

## **Vedlegg**

6. sak 10..pdf



Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amalie Statland Fantoft
- Even Opsal
- Martin Håkon Mc Gloin
- Nina A. Haslie

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Høyland

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Margrethe Bergmål
- Sigrun Moe



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jøran Grønstad	Jens Bjelkes Gate 39 A
Nestleder	Nina Alnes Haslie	Herslebs gate 34 A
Økonomiansvarlig	Even Opsal	Herslebs gate 34 B
Styremedlem	Kenneth Høgevold	Tøyengata 38 C
Styremedlem	Jonas Lippestad Johansen	Jens Bjelkes Gate 39 B
Styremedlem	Maria Eugenia Lopez	Tøyengata 40 D
Varamedlem	Martin Håkon M Mc Gloin	Herslebs Gate 34 B
Varamedlem	Amalie Fantoft	Tøyengata 40E

### Valgkomiteen

Sigrun Moe	Tøyengt 40 A
Margrethe Bergmål	Herslebs gate 34 A

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Tøyenhagen B/L

Borettslaget består av 122 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer :

229 196 198 200 46 47  
62 63

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Tøyenhagen B/L har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

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

## Vaktmestertjenester

Det er Gamle Oslo Servicesentral som leverte vaktmestertjenester til borettslaget i 2021. Vaktmesteransvarlig i styret er Jøran Grønstad.

Gamle Oslo Servicesentral leverte også trappevask fram til august 2021. Da ble trappevask overtatt av Eir. Det vaskes en gang i uken i vinterhalvåret, og hver 14. dag om sommeren. Spørsmål eller merknader til det utførte arbeidet kan rettes til styret.

## Dugnad

På grunn av smittesituasjonen ble vårdugnaden i april avlyst. Høstdugnaden i oktober ble gjennomført. I tillegg har vi hatt noen smådugnader, blant annet med å fjerne den gamle grillen på bakgårdshuset samt å bytte brannslukkingsapparatene til beboere.

## Kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning

Vi har i 2021 hatt Marcus Dhondup som vår kontaktperson. Samarbeidet har fungert meget godt.

## Informasjon

Facebookgruppen Tøyenhagen borettslag er en viktig kanal mellom styret og beboere, samt mellom beboere. Det samme gjelder nettstedet <https://vibbo.no/toyenhagen> der det er publisert 83 (!) nyheter i 2021.

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

## Bakgårdshuset

I 2021 har utleie av bakgårdshuset vært noe lavere enn før på grunn av pandemien samt at huset ble stengt for oppussing deler av høsten. Kr. 18.537 har kommet inn i leieinntekter. Totalt sto det ved årsskiftet kr. 212.675,08 på utleie-kontoen.

## Bakgårdskomiteé

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

## Styrets arbeid

Det sittende styret har avholdt 14 styremøter i 2021. I tillegg ble det avholdt en ordinær generalforsamling digitalt.

Borettslagets økonomi betegnes som stabil og beboernes fellesutgifter har vært uendret gjennom året. Inngåelse av kollektiv avtale på fiberbredbånd med HomeNet koster kr 221 per måned og ble inkludert i fellesutgiftene fra 1. januar 2022. Samtidig ble utgiftene til trappevask redusert fra kr 208 til kr 86. Dermed ble økningen i fellesutgifter kr. 99 per måned fra 1.1.2022.



## Trivselsarrangement

- 17. mai: Hasle brass spilte for oss på morgenkvisten – i pøsende regnvær.
- 11. juni – 11. juli: En rekke fellesvisninger av kamper fra fotball-EM på storskjerm på Knut-Edmunds plass
- 24. juni: Bakgårdsquiz
- 25. juni: Teltnatt for barna i bakgården
- 19. august: Bakgårdsquiz
- 13. september: Valgvake på storskjerm i bakgården
- 16 september: Høstfest
- 23. september: Brannøvelse og brannvernkurs
- 27. oktober: Bakgårds kino – en film for barn og en film for voksne
- 31. oktober: Allehelgensaften
- 31. oktober: Åpent møte om fiberbredbånd
- 28. november: Juleverksted
- 28. november: Julegrantenning

## SAKER 2021:

- Oppgradering av felles sikringsanlegg
- Byttet varmtvannsberedere i Tøyengata 38. Nå er alle beredere i borettslaget nye.
- Ettermontering av spalteventiler i vinduer mot Jens Bjelkes gate
- Varmekabler byttet i takrenne i Herslebs gate 32 og Jens Bjelkes gate 39
- Stormkroker montert på alle porter og oppgangsdører
- Etablering av multibod i kjeller i Herslebs gate 32A
- Planlegging og bygging av hagestue utenfor Jens Bjelkes gate 37A
- Opparbeiding av møteplass utenfor hagestue m/cafebord og stoler
- Flytting av bordtennisbordet
- Radonmålinger i utsatte leiligheter. Alle målinger under tiltaksgrensa.
- Organisert bytte av sikringsskap til beboere som har ønsket dette
- Etablering av nytt utekjøkken. Grilldelen er tatt i bruk, vann kommer i 2022
- Riving av gamlegrillen på bakgårdshuset.
- Etablering av kjøkkenhage utenfor Jens Bjelkes gate 37A
- Bekjemping av veggedyr i Jens Bjelkes gate 37. Alt friskmeldt høsten 2021
- Testing av hengekøyer på plen utenfor Tøyengata 36/38
- Kontroll av brannvarslingsanlegget
- Brannøvelse for hele borettslaget m/påfølgende brannvernkurs
- Kontroll av beboeres brannslukkingsapparat m/påfølgende utskifting
- Beskjæring av trær, utført av aborist
- Bytte av renholdsfirma fra Gos til Eir
- Murbyen Oslo har vurdert murfasaden mot Jens Bjelkes gate
- Kartlegging av internettleverandører, beboermøte og kontraktsinnngåelse med Homenet
- Installasjon av fiberbrådbånd i alle leiligheter
- Prosjekt bedre belysning i oppganger – sensor montert i Herslebs gate 32 og 34
- Byttet ut alle ovner i oppganger med nye
- Vannlekkasjer i Tøyengata 40 og Herslebs gate 34
- Sagt opp kontrakt med Gos på vaktmestertjenester.
- Ansatt Simen Aanerud som vaktmester. Han tiltrer 19. april 2022.



- 12 leiligheter skiftet eier i borettslaget i 2021.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 528 707

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 056 158.

### Resultat

Årets resultat på kr 472 522 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 6 960 360 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2022 til grunn en økning på 6,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Men ettersom analytikere innenfor energisektoren antyder høyere strømkostnader har styret økt budsjettet med 100.000 for neste år

### Forsikring

Premieendringen er en følge av historiske endringer i stedet for indeksjustering på bygninger. Dermed legger styret til grunn en økning på 10 % fra 2021.

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

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tøyenhagen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tøyenhagen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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

Penneo Dokumentnøkkel: JBCCT-858XY-UENPB-MX605-YG86T-X311E



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JBCCT-858XY-UENPB-MX605-YG86T-X311E



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-27 20:03:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JBCCT-858XY-UENPB-MX605-YG86T-X311E

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).

Vedlegg 1

### 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>

17 av 47 sider - byensregulering.no - 2022-05-22.pdf



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>6 962 620</b>	<b>6 925 473</b>	<b>6 962 620</b>	<b>6 960 360</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		498 221	468 263	84 232	-114 972
Tilbakeføring av avskrivning	14	97 279	91 583	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-119 455	-59 487	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-478 305	-463 212	-478 000	-487 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 260</b>	<b>37 147</b>	<b>-393 768</b>	<b>-601 972</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 960 361</b>	<b>6 962 620</b>	<b>6 568 852</b>	<b>6 358 388</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		7 275 288	7 120 860		
Kortsiktig gjeld		-314 927	-158 240		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 960 361</b>	<b>6 962 620</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 502 080	6 517 888	6 781 000	6 870 000
Andre inntekter	3	26 627	23 375	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>6 528 707</b>	<b>6 541 263</b>	<b>6 781 000</b>	<b>6 870 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 380	-19 620	-26 000	-26 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-97 279	-91 583	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 321	-12 988	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-254 458	-247 410	-254 000	-261 000
Konsulenthonorar	7	-10 017	-6 545	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 975 024	-2 541 605	-2 910 000	-2 920 000
Forsikringer		-547 717	-484 177	-496 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 161 601	-1 144 184	-1 203 768	-1 176 022
Energi/fyring		-776 069	-309 880	-415 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	0	-324 000
Andre driftskostnader	10	-1 015 320	-1 053 872	-1 094 000	-826 950
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 056 185</b>	<b>-6 091 863</b>	<b>-6 649 768</b>	<b>-6 984 972</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>472 522</b>	<b>449 400</b>	<b>131 232</b>	<b>-114 972</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	72 732	86 623	0	0
Finanskostnader	12	-47 033	-67 760	-47 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>25 699</b>	<b>18 863</b>	<b>-47 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>498 221</b>	<b>468 263</b>	<b>84 232</b>	<b>-114 972</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		498 221	468 263		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	58 275 497	58 275 497
Tomt		1 309 000	1 309 000
Andre varige driftsmidler	14	940 128	917 952
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 524 625</b>	<b>60 502 449</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 287	4 467
Forskuddsbetalte kostnader		65 865	17 979
Driftskonto OBOS-banken		2 174 992	2 108 624
Sparekonto OBOS-banken		4 808 487	4 798 089
Innestående i andre banker		212 657	191 701
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 275 288</b>	<b>7 120 860</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 799 912</b>	<b>67 623 308</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 122 * 100		12 200	12 200
Opptjent egenkapital		52 131 412	51 633 191
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>52 143 612</b>	<b>51 645 391</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 064 973	2 543 278
Borettsinnskudd	16	13 276 400	13 276 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 341 373</b>	<b>15 819 678</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 631	34 531
Leverandørgjeld		103 982	79 467
Påløpte renter		243	276
Annen kortsiktig gjeld	17	143 072	43 966
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>314 927</b>	<b>158 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 799 912</b>	<b>67 623 308</b>
Pantstillelse	18	21 376 400	45 918 612
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

20 av 47

5105 Tøyenhagen borettslag 23.05.22.pdf

BESKYTTET



Oslo, 26.04.2022  
Styret i Tøyenhagen Borettslag

Jøran Grønstad/s/

Kenneth Høgevold/s/

Nina A. Haslie/s/

Jonas Lippestad Johansen/s/

Maria Eugenia Lopez/s/

Even Opsal/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 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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 861 592
Trappevask	302 016
Brannvarsling	131 136
Fellesutgifter	122 400
Dugnad	72 600
Forretningslokale	31 200
Leietillegg påbygg	25 380
Avregning Dugnad	-9 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 537 024</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-31 200
Brannvarsling	-3 744
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 502 080</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert miljøgebyr	1 000
Ekstern bank	20 956
Regnskapskorrigeringer	140
Nettinnbetalinger	4 531
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>26 627</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-25 380
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 380</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 180 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 7 612, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 321.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 867
Andre konsulenthonorarer	-3 150
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 017</b>

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

Arcon Entreprenør AS	-148 613
Sørum Rør og Bad AS	-165 091
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-313 704</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-560 883
Drift/vedlikehold VVS	-92 221
Drift/vedlikehold elektro	-407 367
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-266 267
Drift/vedlikehold brannsikring	-296 478
Egenandel forsikring	-34 304
Kostnader dugnader	-3 801
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 975 024</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-539 305
Feieavgift	-23 512
Renovasjonsavgift	-598 784
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 161 601</b>

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

Container	-58 592
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 402
Verktøy og redskaper	-2 175
Driftsmateriell	-2 988
Lyspærer og sikringer	-22 483
Vaktmestertjenester	-590 480
Renhold ved firmaer	-208 893
Snørydding	-36 623
Andre fremmede tjenester	-22 148
Trykksaker	-1 281
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 344
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 612
Andre kontorkostnader	-4 948
Porto	-2 692
Bank- og kortgebyr	-4 766
Velferdskostnader	-36 891
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 015 320</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 398
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 139
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 195
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>72 732</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 396
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-31 637
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-47 033</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1985

Gnr.229/bnr.46 M. flere

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



15

Tøyenhagen B/L

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

Grill

Tilgang 2018 23 238

Avskrevet tidligere -5 810

Avskrevet i år -2 324

15 104

Drivhus

Tilgang 2021 119 455

Avskrevet i år -2 390

117 065

Belysning

Tilgang 2020 59 487

Avskrevet tidligere -660

Avskrevet i år -3 966

54 861

Brannvarslingsanlegg

Kostpris 1 328 992

Avskrevet tidligere -487 295

Avskrevet i år -88 599

753 098

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****940 128****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-97 279****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999 -3 600 000

Nedbetalt tidligere 2 755 344

Nedbetalt i år 204 957

-639 699

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006 -4 500 000

Nedbetalt tidligere 2 801 378

Nedbetalt i år 273 348

-1 425 274

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 064 973**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-143 072
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-143 072</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 276 400
Pantelån	2 064 973
<b>TOTALT</b>	<b>15 341 373</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Fram til 1. mai 2022 er det vaktmester Gamle Oslo Servicesentral som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Fra 19. april overtar Simen Aanerud som vaktmester i Tøyenhagen. Egen vaktmester er et prøveprosjekt på et år. Derfor er ansettelsen midlertidig, på generelt grunnlag, og går fram til 18. april 2023.

### Nøkler/skilt

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

### Lokaler i Tøyenhagen

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

### Forsikring

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



Tøyenhagen B/L

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Fiberbredbånd	Det er installert fiberbredbånd i samtlige leiligheter i borettslaget. Netel har utført installasjonen for HomeNet.
2021	Byttet varmtvannsberedere	Bereder byttet i Tøyengata 38. Nå har alle bygg nye beredere.
2021	Etablert nytt utekjøkken i bakgården	Den gamle utegrillen på bakgårdshuset ble revet. Nytt utekjøkken ble bygget av Arcon.
2021	Satt opp hagestue i bakgården	Bordtennisbord ble flyttet og hagestue satt opp med cafebord utenfor.
2020	Vedlikehold tak	Blikkenslager gikk over takene våre på befaring og nødvendig vedlikehold ble utført. En rekke beslag ble byttet på takene i Herslebs gate.
2020	Oppgradering av sikringsskap/elanlegg i kjellere	
2020	Tiltak mot radon	Installert undertrykksventilering i Jens Bjelkes gate 39, Tøyengata 40 og Tøyengata 36, samt tettet etasjeskiller i de tre byggene.



Tøyenhagen B/L

2020	Byttet porttelefon-system	Byttet paneler ved ytterporter og oppgangsdører. Nye svarapparat i alle leiligheter
2020	Opparbeidet ny uteplass	Etablering av Knut-Edmunds plass
2019	Ny lekeplass	
2019	Startet utskifting av varmtvannstanker	
2018	Nye nøkkelbrikker	
2016	Tiltak mot radon	Tetting av kjellergulv og bedret ventilasjon i
2015	Ny sandkasse	
2015	Nytt brannvarslingsanlegg	i oppganger og leiligheter.
2015	Utskifting av fundament til portene.	
2014 - 2015	Asfaltering	av bakgården.
2013	Tiltak mot radon	
2013	Utredning	utbedring av bakgård og brannsikring.
2012	Tiltak mot radon	
2011	Utbedring av ventilasjon i bakgårdshuset	
2010 - 2011	Tetting av rottehull i alle kjellere.	
2010 - 2011	Maling av oppgangene og fasade	(Fasaden ut mot Jens Bjelkes gate).
2009	Oppgradering takrenner	Det elektriske i takrennene ble oppgradert for å unngå problemer med istapper som vi har hatt tidligere vintrer.
2009	HMS: Dørpumper i leilighetene	Som følge av utarbeidelse av Helse, Miljø og Sikkerhetsplan (HMS) for borettslaget i fjor, og møte med Brann- og Redningsetaten, ble det vedtatt å installere dørpumper i leilighetene, samt tette lister med brannskum. Alle oppganger og dører er ferdigstilt. I tillegg må vi utføre brannsikring av himlingene i kjellerne i Tøyengata 36, 38 og 40, som i dag ikke er brannsikre. Dette er pr. våren 2009 i oppstart og skal utføres av GOS.
2009 - 2011	Brannsikring	Brannsikring av himlingene i kjellerne i Tøyengata 36, 38 og 40.
2005	Div vinduer, piper etc.	Vinduer, dører og balkonger er malt, arbeidet er avsluttet i 2005. Alle pipene er renoverert – dvs det er innlagt røkrør og nye tilkoblinger.
2005	Utbygging	Råloftene i Tøyengt. 36, 38 og 40 er solgt til entreprenør, og det er bygget 7 leiligheter. Leilighetene inngår som en del av borettslaget med andel fellesgjeld.
2004	Sammenslåing av leiligheter	Leilighet nr 116 og 115 ble slått sammen (andel 116 utgår).
1989	Salg av leiligheter	Leil. nr. 82 ble solgt fra Oslo Byfornyelse i 1989 og det ble betalt borettsinnskudd på

Vedlegg 1

29 av 47

5105 Tøyenhagen borettslag 23.05.22.pdf

BESKYTTET



Tøyenhagen B/L

kr 160 000,-. Kjøper var ikke ansvarlig for borettslagets gjeld pr. overtagelsesdato (21.4.06). For fellesgjeld som borettslaget tar opp etter denne dato er l.nr. 82 ansvarlig på samme måte som de øvrige andelseierne.

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



Etter byfornyelsen på 80-tallet ble hele uterommet felles, uten noe gjerde mellom de to borettslagene. I 1989 ble det satt ned en uteromskomite bestående av to fra Tøyenhagen borettslag, en fra Botanisk hage borettslag (som inntil nylig het Borettslaget Motzfeldtsgate 29/31/33) og en fra næringslokalene. Etter hvert skar samarbeidet seg og gjerdet ble satt opp i 1996. Siden har det vært der.

Med jevne mellomrom får Tøyenhagen forespørslar fra naboene i Botanisk hage borettslag om tilgang til den flotte bakgården vår. Tidligere styrer har avvist dette. Begrunnelsene har vært litt sammensatte. Man har ikke blitt enige om økonomisk kompensasjon, konflikter fra tiden gjerdet ble satt opp har sittet i lenge, og det har vært en bekymring på vår side om det vil bli for mye trykk på bakgården vår.

I forbindelse med nytt gjerde har spørsmålet dukket opp på ny. Og nå vil styret gjerne la generalforsamlingen avgjøre om tiden er moden for å åpne litt opp mellom borettslagene. I første omgang vil styret foreslå en prøveordning på ett år. Styret vil fremforhandle en økonomisk kompensasjon; en sum naboborettslaget skal betale oss for å ha tilgang til bakgården. Denne summen skal gå til vedlikehold og videreutvikling av uteområdet vårt.

Bakgårdshuset og booking av hagestua forbeholdes Tøyenhagen-beboere.

#### **Hvorfor skal vi dele på bakgården?**

- Det var den opprinnelige planen. Uteområdet hører naturlig sammen.
- Gjerdet ble satt opp av Tøyenhagen på grunn av diverse konflikter og uenigheter om økonomi for 25 år siden. Det er lenge siden.
- Tonen mellom borettslagene er nå god. Vi inviterer allerede naboene til arrangementer som utekino og julegrantenning. Styrene ser muligheter for å samarbeide mer, og sonderer hvorvidt det på sikt vil være hensiktsmessig å slå sammen borettslagene og bli et borettslag.
- Vi har etablert mange flere møteplasser i vår bakgård de siste årene – blant annet Knut-Edmunds plass og cafe-bordene utenfor hagestua. Flere møteplasser gjør det mulig for flere å oppholde seg i bakgården.
- Summen vi får i kompensasjon kan benyttes til å vedlikeholde og videreutvikle uteområdet.

Siden dette er en prøveordning, risikerer vi lite. Fungerer det ikke, kan vi lett stenge av igjen.



**OBOS Prosjekt - Oslo**  
Besøksadresse:  
Ulvenveien 82E, 0581 Oslo  
Postadresse:  
Pb. 6666, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 57 96  
www.obosprosjekt.no  
NO 931 536 532 MVA

Tøyenhagen Borettslag  
v/ Jøran Grønstad  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
0129 Oslo

Deres ref. Jøran Grønstad	Vår saksbehandler Karen L. Torgersen 93215391	Saksnummer 220 136	Dato Oslo, 20.01.2022
------------------------------	---	-----------------------	--------------------------

## 5105 TØYENHAGEN BORETTSLAG - BEFARINGSNOTAT

### OBOS Prosjekt AS opplyser:

Undersøkelser er utført iht. NS 3424 analysenivå 1 slik at rapporten er basert på visuell befaring med begrenset bruk av hjelpemidler og uten inngrep i konstruksjoner. Vi tar derfor et generelt forbehold om skjulte feil og mangler. Rapporten er en forenklet versjon av OBOS Prosjekts tilstandsrapport og er ikke uttømmende når det gjelder feil og mangler, samt vedlikeholdsbehov på eiendommen. Vurderingen begrenser seg til å vurdere tilstand og anbefalt tiltak med grunnlag i de befarte vinduene og dørene som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

### Bakgrunn for henvendelse:

Vinduer og balkongdører i borettslaget antatt skiftet i sin helhet som et større prosjekt forbindelse med byfornyelsen på 1980-tallet. Beboere opplever i dag varierende utfordringer med trekk, funksjon og slitaskader på vinduer og balkongdører. Det er i den forbindelse ønske om en kartlegging av tilstand og vurdering av anbefalt tiltak for disse.

### Befaringsopplysninger:

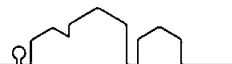
Viser til befaring den 17.02.22. Styreleder Jøran Grønstad møtte i forkant av befaring for å gi nødvendig informasjon. Det ble utført en visuell besiktigelse av vinduer og balkongdører i tre boliger med følgende adresser: Jens bjelkes gate 37 A- leil.nr H0301, Herslebs gate 34 A- leil.nr H0301 og Tøyengata 38 C- leil.nr H0401. Befaringen ble utført av Karen Løyning Torgersen fra OBOS Prosjekt AS.

### Registrering av tilstand:

Felles for alle befarte vinduer og balkongdører er utførelse som består av ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utføring og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling. Kontrollerte vinduer og balkongdører var utført med to-lags glass merket produksjonsår 1986 og 1987. Det er montert spalteventil i vinduene. Utvendig side av vinduer og balkongdører ble kittet og malt to strøk i 2005. Vinduer tilhørende Bakgårdhuset er registret med produksjonsår 1995, men er ikke nærmere vurdert i dette notatet.

### Jens bjelkes gate 37 A- leil.nr H0301:

Det ble registrert mindre utfordringer tilknyttet funksjon i form av løse vridere, trege åpne- og lukkefunksjoner der vinduene hadde dragskader og trekk fra særlig nedre del av vinduer. Innvendig overflate er preget av kondensskader i hjørner, småskader på ramme, morken tetningslist mellom ramme og glass samt sprukne og porøse pakninger. Utvendig overflate er i større grad preget av råteskader og sprekker på karm og smyglist. Beslag fremstod som hele, men med sprekker i fuge mot teglvegg og langs smyg. Kittet var delvis sprukket og løst og noen steder var det falt av biter. Aluminiumsbeslag nedre del av karm hadde korrosjon rundt innfestning enkelte steder. Balkongdør fremsto med tilsvarende utfordringer som vinduer og hadde hakk og sår på panel utvendig. Det var antydning til vanninnsig nedre del på terskel på hengselside.





### *Herslebs gate 34 A- Leil.nr H0301:*

Her ble vinduer på kjøkken og balkongdør med vinduer befart. Det ble registrert mindre utfordring tilknyttet funksjon som slarkete og løse vridere på vindu og balkongdør. Balkongdør vender inn mot bakgård og utvendige overflater fremstod med mindre sprekker og skader og med normal alders- og bruksslitasje på treverk. Nedre del av balkongdørens panel hadde noe mere sprekker. Det var montert en ventil i nedre hjørne på brystningspanel. Det ble opplyst av beboere at gulv og områder ved balkongdøren opplevdes som kaldt og trekkfullt. Terskel tilhørende dør var preget av sprekker og råteskader og beslag mot balkongdekket hadde sprekker i fug mot teglsten. Det ble også registrert glippe mellom omramming/gerikt utvendig langs smygene. Det ble registrert råteskader på nedre del av dørbladets lukkeside og tilhørende pakninger var vridd og sprukket. Vindu tilhørende kjøkken vender ut mot Herslebs gate og fremsto med sprekker og råteskader på nedre del av ramme utvendig. Fuge langs beslag og fasade var porøs og sprukket. Kitt var også sprukket flere steder. Innvendig ble det registrert porøse og sprukne pakninger samt kondensskader på nedre del av vindu ved glass.

### *Tøyengata 38 C- Leil.nr H0401:*

Balkongdør vender inn mot bakgård og det ble registrert utfordringer tilknyttet åpne- og lukkefunksjon. Dørblad var vridd og det ble registret synlig glippe på lukkeside i nedre del fra innsiden ved lukket dør. Utvendige overflater var preget av sprekker, skader og råteskader på ramme og karm samt brystning. Hengsler og pakninger var delvis malt over og pakninger fremsto i dårlig stand med sprekker og punktering. Det ble opplyst at spalteventiler ikke var mulig å åpne/lukke. Det ble registret sprekker i fuge langs beslag og fasade og langs smygene og sprekker i kitt ved sprosser. Vindu i stuen vender mot Tøyengata. Det ble registrert løse vridere, og utfordring ved åpne- og lukkefunksjon i form av subbing. Videre ble det registret kondensskader på nedre del av vinduer ved glass. Utvendig overflater hadde råteskader og sprekker på fuge langs smyg.

### **Vurdering og anbefalt tiltak:**

Felles for befarte utvendige overflater, særlig vinduer ut mot gatene, er at de er preget av råteskader og slitasje og sprekker på kitt og fuge langs smyg. Gjennomgående for alle befarte vinduer og balkongdører innvendig, er sprukne og porøse pakninger, tetningslister, kondensskader, løse vridere og enkelte utfordringer tilknyttet åpne- og lukkemekanismer. Befarte vinduer i fellesopp ganger gir inntrykk av å være i bedre stand, særlig innvendig. Dette er sannsynligvis på grunn av at de er mindre utsatt for påkjenninger av bruk, og temperaturforskjeller. Balkongdør tilhørende Tøyengata 38 C- Leil.nr H0401, er i dårlig stand og det bør snarlig vurderes utskiftning for å opprettholde tiltenkt funksjon og for å forebygge fuktskader.

Vinduene/balkongdørene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt omfattende vedlikehold og utbedringer. De påviste skadene på vinduer og balkongdører vil ha behov for såpass omfattende vedlikehold, at det ikke anbefales i et kost/nytte perspektiv. Det anbefales derfor å vurdere en felles dør- og vindusutskiftning innen den neste vedlikeholdsperioden på 5 år. Utskiftning av balkongdører og vinduer i et felles prosjekt er også en fordel da man vil få nullstilt den aktuelle bygningsdelen slik at den tilfredsstillende tiltenkt funksjon og behov.

Med vennlig hilsen

**OBOS Prosjekt AS**

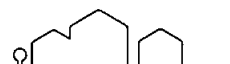
*Dokumentet er elektronisk godkjent av:*

*Karen Løyning Torgersen – Prosjektleder*

*Erik Christian Windt- Prosjektleder*

Se også: - vår hjemmeside [www.obosprosjekt.no](http://www.obosprosjekt.no) for mer informasjon om våre tjenester

Kopi: - OBOS v/ Kathrine Ween Sie

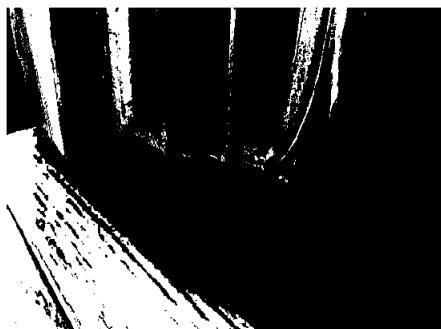




Bildet viser fasade mot Tøyengata.



Bildet viser fasade mot bakgård.



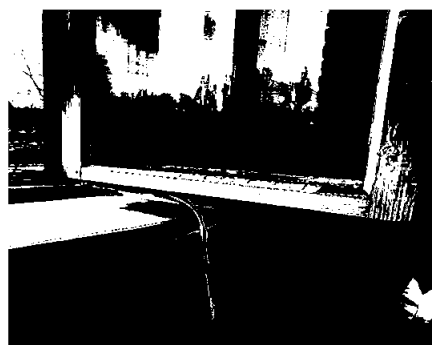
Bildet viser nedre del av dørblad på balkongdør.



Bildet viser utvendig overflate vindu.



Bildet viser overflater vindu.



Bildet viser overflate vindu, kitt og pakning.



Bildet viser lufteventil montert i nedre del av brystning på balkongdør.



Bildet viser vindu med kitt, karm og ramme.



Bildet viser overflater vindu utvendig.



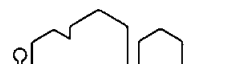
Bildet viser vindu innvendig.



Bildet viser brystning balkondør.



Bildet viser overflate vindu mot Tøyengata.



**Beboerforslag:** Sara Kornelius og Øystein E. K. Norén

Vi ber generalforsamlingen om å få kjøpe deler av loftet i Herslebs gate 32b til boareal.

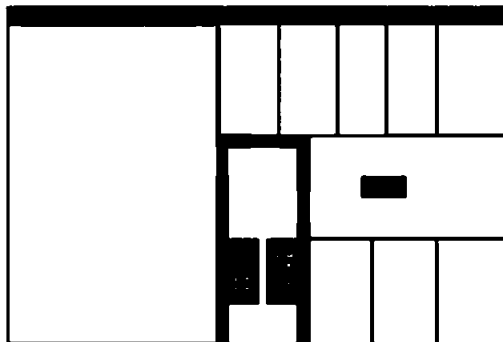
Vi er en familie på 4 som flyttet inn i borettslaget våren 2021 og trives utrolig godt her. Vår eldste datter har fort fått venner og går i barnehage med flere av barna her. Vi flyttet hit fordi vi så at dette kunne være et godt sted for oss og barna våre, da vi allerede hadde bodd flere år på Tøyen og har blitt veldig glad i området.

Vi ønsker oss et ekstra soverom slik at vi kan bli boende i dette fantastiske borettslaget. Selv om vi bor i en av de større leilighetene, har den en planløsning som ikke inviterer til endringer uten større inngrep i bygningsmassen. Vi har vært i kontakt med ulike arkitekter, som alle mener utvidelse på loft vil være den beste løsningen for å etablere et ekstra soverom.

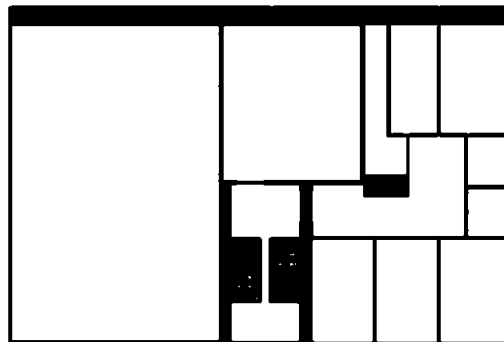
Vi ønsker derfor å spørre generalforsamlingen om å kjøpe deler av råloftet slik at vi kan få et ekstra soverom.

Arealet vi ønsker å kjøpe er på ca. 20m<sup>2</sup> råloft, målt etter beste evne.

I dag har loftet 8 boder. Oppkjøp vil påvirke 3 av bodene, inkludert vår egen. Vi mener det vil være mulig å etablere to nye boder og gjøre om en tredje slik at alle som i dag har bodd på loftet fremdeles har det. Vi har også merket oss at det står flere tomme boder på loftet som heller ikke er merket med navn.



**Nåværende situasjon**  
Grønt symboliserer allerede etablert boligareal på loft  
Beige symboliserer boder



**Situasjon iht. forslag:**  
Grønt symboliserer allerede etablert boligareal på loft  
Gult symboliserer ønsket kjøp av råloft  
Blått symboliserer nyetablerte boder  
Beige symboliserer boder

Vi har i forkant av dette forslaget sendt alle beboere i oppgangen informasjon og tegninger til forlaget. Det er kun kommet tilbakemelding om ønske om å opprettholde bod på loft og kommentarer til det byggetekniske. Som sagt mener vi at bodene som påvirkes kan reetableres, og vi legger til grunn at en utvidelse vil gjøres iht. gjeldende forskrifter og at hverken styret eller Plan- og bygningsetaten ikke vil godta noe annet.



Generalforsamling har tidligere godkjent slike forespørsler med mål om at flere barnefamilier blir boende. Vi trives godt, og føler oss godt mottatt av naboene her i Tøyenhagen. Et oppkjøp vil være et økonomisk bidrag til fellesskapet og ulike prosjekter i borettslaget. Vi håper generalforsamlingen stiller seg positive til vårt forslag. Vi skal selvfølgelig stå for alle merkostnader, all koordinering og søknadsprosess mot kommunen etc.



## Beboerforslag: Moumita Sen og Knut Aukland

Vi ber generalforsamlingen om å få kjøpe delet av loftet i Jens Bjelkes gate 39a og gjøre dette til boareal.

Vi er en familie på 3 som deler 69 kvadratmeter. Vi ønsker å få mer plass med tanke på å bli flere i familien. Det er få større familieleiligheter i borettslaget og de er sjeldent til salgs. Vi vil gjerne bli så lenge vi kan i borettslaget. Vi vil derfor be generalforsamlingen om å få kjøpe deler av loftet slik at vi kan få mer plass for familien. Vårt forslag har tatt utgangspunkt i lignende forslag om oppkjøp fra forrige generalforsamling som ble støttet av styret og generalforsamlingen.

Arealet vi ønsker å kjøpe er ca. 46m<sup>2</sup> som vil gi effektivt boareal på ca. 34m<sup>2</sup>.

Vi har prøvd å finne en planløsning som fungerer for oss og som ivaretar mest mulig fellesareal.

I dag er det boder på loft, i trappeoppgang og i kjeller. På loftet er det 8 boder fordelt på 8 leiligheter. En av disse leilighetene går i dag over to etasjer. I trappeoppgang er det 4 boder som er ulikt fordelt: Noen av dem er delt mellom to leiligheter, andre brukes kun av en leilighet. Og til sist er det boder i kjelleren.

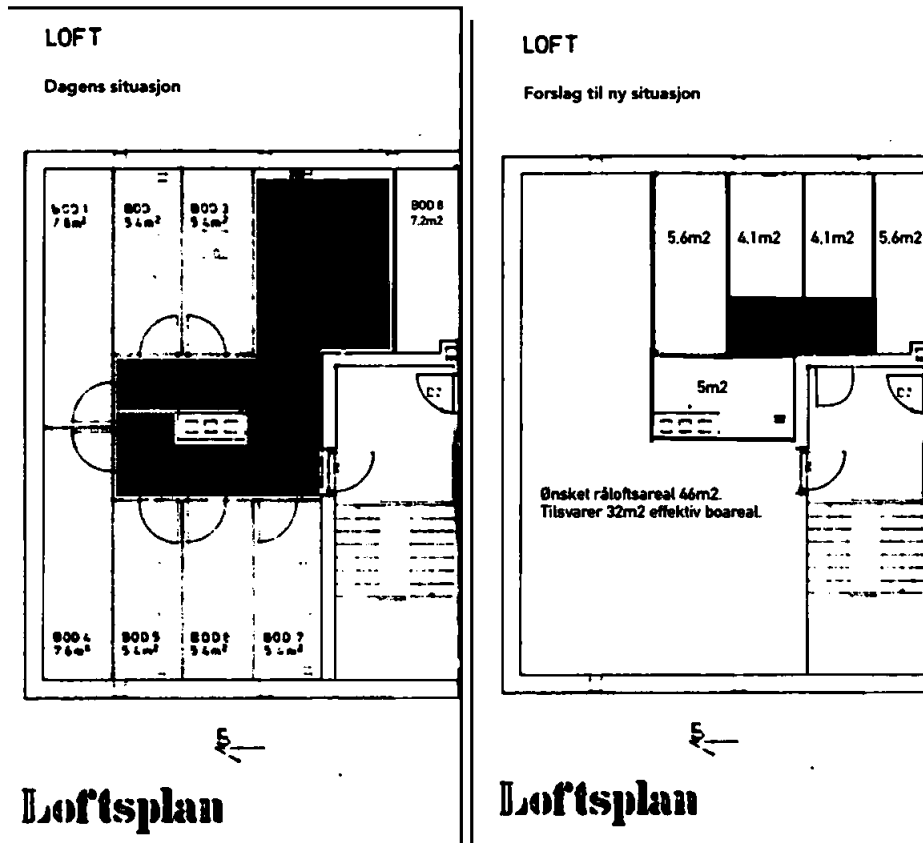
Vi har bedt om innspill fra beboere i oppgangen om eventuell flytting av bod de disponerer fra loft til kjeller. Fire av beboerne sier at det kan være ok, samtidig som flere av dem er bekymret med tanke på fukt og hva som kan oppbevares i kjeller. Vi vet samtidig at styret jobber med å få oversikt over fordeling av boder i borettslaget og vil se på om det finnes en mer rettferdig og hensiktsmessig fordeling enn per i dag. Vi har derfor hatt et blick på at alle i oppgangen skal kunne ha tilgang på bod som ikke er i kjeller, og med vårt forslag vil det til sammen være 9 boder som ikke er i kjelleren, fordelt på 8 leiligheter, hvor to av dem går over to etasjer.

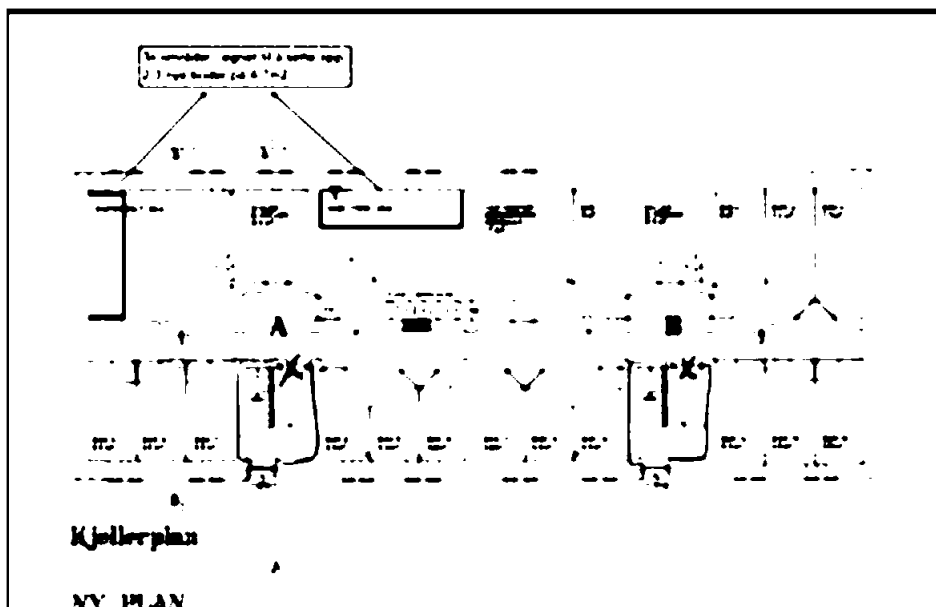
I kjelleren er det i dag et disponibelt rom på 26kvm hvor det oppbevares sykler og diverse eiendeler fra beboerne. I tillegg er det et tørkerom på 26kvm hvor varmtvannsberedere står. Her er det også tørkesnorer som brukes av noen beboere. Vi har indikert to mulige plasseringer av opp til 4 nye boder, og ønsker å la styret bestemme hva som vil være mest hensiktsmessig. Dette er en mulig løsning for å sikre at enkelte leiligheter skal kunne disponere en 3. bod.

Kostnadene for bygging av nye boder kan legges til kjøpsprisen på loftet.

Generalforsamling har tidligere godkjent slike forespørsler med mål om at flere barnefamilier blir boende, og at det blir mindre gjennomtrekk i borettslaget. Vi mener vi passer denne beskrivelsen. Borettslagets økonomi vil styrkes, og kjøpesummen vil være et økonomisk bidrag til de mange fellesprosjektene vi har sett de siste årene.

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



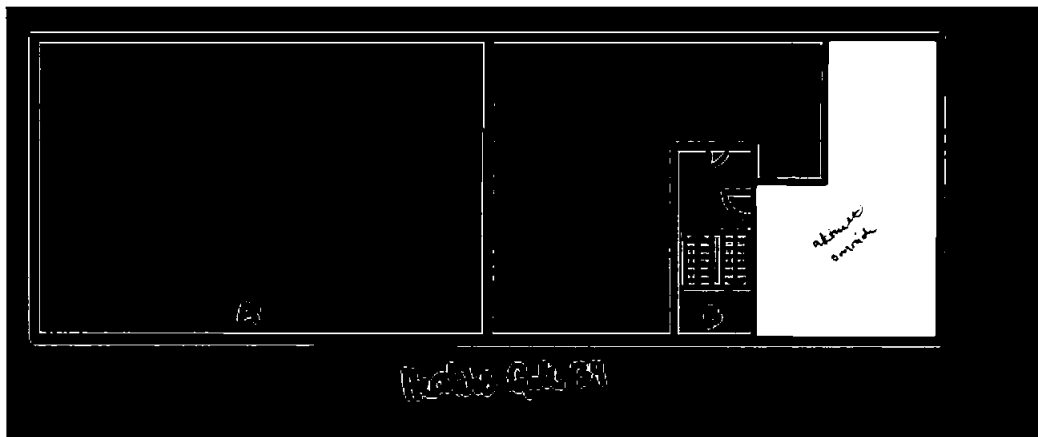


## Beboerforslag: Audun Bjørnerud Mo og Marie Stigen

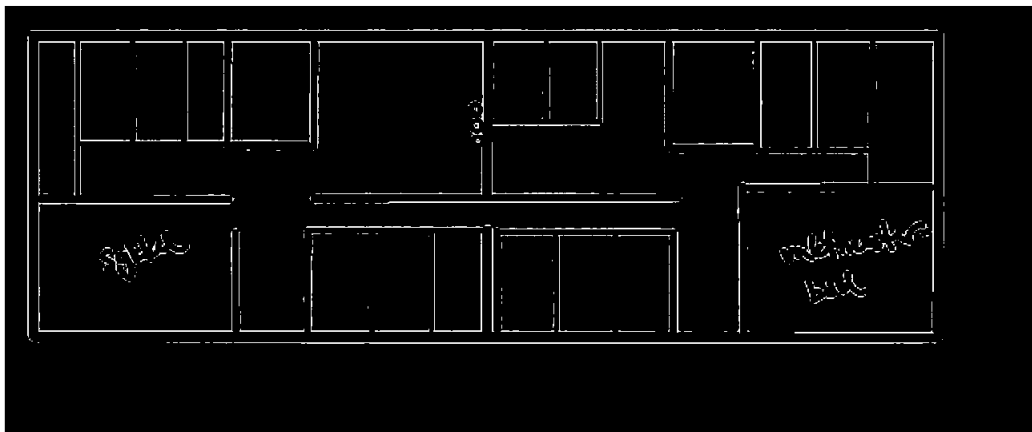
Vi ber generalforsamlingen om å få kjøpe resterende loftareal i 5.etg i Herslebs Gate 34B til boareal, som en utvidelse av leiligheten vi eier. Det er snakk om ca 35 kvadratmeter bruksareal. I dag består arealet av fem loftsboder som blir disponeres av fem leiligheter, inklusiv en vi selv disponerer.

Etter å ha bodd i Tøyenhagen i godt over to år, har vi funnet ut at dette er et sted vi ønsker å bli værende. Vi har hatt lagret søk på Finn det siste året på leiligheter i borettslaget, i håp om at det kanskje dukker opp en litt større og aktuell leilighet, men det har ikke vært mye hell. I den sammenheng ønsker vi å kjøpe opp loftsarealet over leiligheten for å gjøre det mulig å bo i Tøyenhagen så lenge som mulig, for vi har blitt så glad i stedet og menneskene (og dyrene!) som bor her.

I dag er det fem loftsboder på det aktuelle arealet. Tre av disse disponeres av leiligheter i første og andre etasje, og vi disponerer også en bod selv. Så vidt vi forstår har alle boenheter i oppgaven i tillegg minst én bod i kjelleren, og det er fire boder i oppgangen som deles mellom hver etasje. Håpet er at vi kan kjøpe opp hele loftsarealet, og opprette nye boder i kjelleren, slik at de som disponerer boder på loftet i dag får beholde plassen de har. Det vil være mulig å sette opp boder i kjelleren som tilsvarer arealet på loftet, dette er en kostnad som kan legges til i kjøpsprisen for loftet.



Loftsareal, Herslebs Gate 34B.



**Kjeller med dagens planløsning, Herslebs Gate 34**



**Kjeller med alternativ til nye boder og flyttet sykkelparkering, Herslebs Gate 34.**

Vi håper flere ser på omgjøring fra råloft til bruksareal som noe positivt, og at midlene som kommer inn ved eventuelt oppkjøp kan komme alle til gode.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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:** 5105 **Selskapsnavn:** Tøyenhagen B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kenneth Høgevold og Nina A. Haslie er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Er tiden moden for å gi Botanisk hage borettslag tilgang til bakgården?**

Beboere i Botanisk hage borettslag får tilgang til bakgården i Tøyenhagen borettslag. Styret får fullmakt til å fremforhandle en økonomisk kompensasjon. Booking av bakgårdshuset og hagestua forbeholdes beboere i Tøyenhagen. Tilgangen er en prøveordning på et år. Styret vil evaluere ordningen og la generalforsamlingen i 2023 avgjøre hvorvidt tilgangen skal forlenges, endres eller avsluttes.

For

Mot

**Sak 5 Forbud mot bruk av andre typer griller enn gassgrill på balkonger og takterrasser**

Nytt punkt legges inn i husordensreglene våre: Det er kun tillatt å benytte gassgrill ved grilling på balkonger og takterrasser.

For

Mot

**Sak 6 Bytte av vinduer og balkongdører (Informasjonssak)**

Dette skal ikke stemmes over, men kun til orientering.

For

Mot

**Sak 7 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 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. Andelseieren skal betale et rimelig vederlag, basert på markedspris, til borettslaget for omdisponert areal. Styret skal sørge for at det inngås avtale med andelseieren om vederlaget og om fremdrift. Det er en forutsetning at alle andelseiere som har bod på det aktuelle arealet sikres annen bod. Ombyggingen skal skje uten ekstra kostnader for borettslaget – alle slike kostnader skal dekkes av andelseieren. Styret skal sørge for at fordeling av felleskostnadene justeres i henhold til vedtektene.

For

Mot

**Sak 9 Omgjøre fellesareal til boligareal i Jens Bjelkes gate 39A**

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 annen bod. Ombyggingen skal skje uten ekstra kostnader for borettslaget – alle slike kostnader skal dekkes av andelseieren. Styret skal sørge for at fordeling av felleskostnadene justeres i henhold til vedtektene.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 10 Omgjøre fellesareal til boligareal i Herslebs Gate 34B**

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

For

Mot

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (4 skal velges)

Amalie Statland Fantoft

Even Opsal

Martin Håkon Mc Gloin

Nina A. Haslie

**Varamedlem** (1 skal velges)

Per Høyland

**Valgkomite** (2 skal velges)

Margrethe Bergmål

Sigrun Moe

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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