



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 889
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 334 976	1 300 776
Sum inntekter		1 334 976	1 300 776
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 768	4 780
Annen driftskostnad		1 107 001	3 856 014
Sum kostnader		1 206 048	3 952 074
Driftsresultat		128 928	-2 651 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		383	1 232
Sum finansinntekter		383	1 232
Annen finanskostnad		116 364	99 862
Sum finanskostnader		116 364	99 862
Netto finans		-115 981	-98 630
Ordinært resultat før skattekostnad		12 947	-2 749 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 947	-2 749 928
Årsresultat		12 947	-2 749 928
Totalresultat		12 947	-2 749 928
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 947	-2 749 928
Sum overføringer og disponeringer		12 947	-2 749 928



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		23 302	31 070
Sum varige driftsmidler		23 302	31 070
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 600	5 600
Sum finansielle anleggsmidler		5 600	5 600
Sum anleggsmidler		28 902	36 670
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72	
Sum fordringer		72	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		216 622	305 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		216 622	305 583
Sum omløpsmidler		216 694	305 583
SUM EIENDELER		245 596	342 253

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 079 625	3 092 572
Sum opptjent egenkapital		-3 079 625	-3 092 572
Sum egenkapital		-3 079 625	-3 092 572
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 275 428	3 402 015
Sum annen langsiktig gjeld		3 275 428	3 402 015
Sum langsiktig gjeld		3 275 428	3 402 015
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		655	642
Leverandørgjeld		31 686	24 756
Annen kortsiktig gjeld		17 452	7 412
Sum kortsiktig gjeld		49 793	32 810
Sum gjeld		3 325 221	3 434 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		245 596	342 253



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256706

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 889
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 975 433 889
SAMEIET TONSENHAGEN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 334 976	1 300 776
Sum inntekter		1 334 976	1 300 776
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 768	4 780
Annen driftskostnad		1 107 001	3 856 014
Sum kostnader		1 206 048	3 952 074
Driftsresultat		128 928	-2 651 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		383	1 232
Sum finansinntekter		383	1 232
Annen finanskostnad		116 364	99 862
Sum finanskostnader		116 364	99 862
Netto finans		-115 981	-98 630
Ordinært resultat før skattekostnad		12 947	-2 749 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 947	-2 749 928
Årsresultat		12 947	-2 749 928
Totalresultat		12 947	-2 749 928
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 947	-2 749 928
Sum overføringer og disponeringer		12 947	-2 749 928



Organisasjonsnr: 975 433 889
SAMEIET TONSENHAGEN 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		23 302	31 070
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		5 600	5 600
Sum anleggsmidler		28 902	36 670
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		72	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		216 622	305 583
Sum omløpsmidler		216 694	305 583
SUM EIENDELER		245 596	342 253
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 079 625	3 092 572
Sum opptjent egenkapital	-3 079 625	-3 092 572
Sum egenkapital	-3 079 625	-3 092 572
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 275 428	3 402 015
Sum annen langsiktig gjeld	3 275 428	3 402 015
Sum langsiktig gjeld	3 275 428	3 402 015
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	655	642
Leverandørgjeld	31 686	24 756
Annen kortsiktig gjeld	17 452	7 412
Sum kortsiktig gjeld	49 793	32 810
Sum gjeld	3 325 221	3 434 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	245 596	342 253



Organisasjonsnr: 975 433 889
SAMEIET TONSENHAGEN 4

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:



Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 4

Velkommen til årsmøte, mandag 14. mars 2022 kl. 17.00 i Velhuset.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tonsenhagen 4 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 4
avholdes mandag 14. mars 2022 kl. 17.00 i Velhuset.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Orientering om økonomi
- B) Endring av husordensregler – forslag fra Anne Edith Corneliusen
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 15.02.2022
Styret i Sameiet Tonsenhagen 4

Eva Marie Ballo

Edith Bratlie

Eliin Erlandsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eva Marie Ballo	Rødbergveien 27	2020 - 2022
Styremedlem	Edith Bratlie	Rødbergveien 21	2021 - 2023
Styremedlem	Eliin Erlandsen	Rødbergveien 27	2021 - 2023
Varamedlem	Bente Heggen	Rødbergveien 25	2021 - 2022

Valgkomiteen

Anne Edith Corneliussen	Rødbergveien 21	2021 - 2022
Kari Maria Dahl	Rødbergveien 23	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 4

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433889, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresser:

Rødbergveien 21
Rødbergveien 23
Rødbergveien 25
Rødbergveien 27

Gårds- og bruksnummer:

85 121

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Tonsenhagen 4 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.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i valgperioden

Denne perioden har vi hatt et greit år i styret. Det har ikke vært de store prosjektene i år på grunn av at vi måtte bygge opp litt kapital etter den store fasaderenoveringen i fjor.

- **Styremøter:**

Det er avholdt 7 styremøter i perioden hvorav et budsjettmøte hos OBOS. Styret har også deltatt på et høstkurs i styreledelse arrangert av OBOS.

- **Vedlikehold:**

Lampene i oppgangene begynte å bli utdaterte. Vi gikk derfor til utskifting av alle lampene i oppgangene med ledlys-lamper med bevegelsessensorer. Det håper vi gir utslag på strømgregningen nå som strømprisene er så høye.

- **Dugnader:**

Det er avholdt 2 dugnader, en i vår og en i høst – begge med containere. Den containeren vi hadde i høst ble ikke halvfull, så den kan vi kanskje droppe denne høsten. Det koster en del å leie container.

- **Brannvern:**

Vi har hatt vår årlig gjennomgang av brannvarslere. Det var svært godt fram møte av beboerne ved dette besøket. Det koster oss ganske mye hver gang de kommer, så det er gledelig at så mange tok oppfordringen med å gi oss tilgang til leilighetene. Brannslukkerne hadde gått ut på dato, så vi måtte skifte ut brannslukkerne i alle leilighetene. Dette er en kostnad vi heldigvis ikke har hvert år. I brannvernsammenheng oppfordrer vi til å holde plassen under trappa ned til kjellerne fri for gjenstander, og holde en generell orden i fellesrommene.

- **Langsiktig vedlikeholdsplan:**

Verdien på bygget vårt, og dermed hver enkelt leilighet, er avhengig av et kontinuerlig vedlikehold av fellesarealene. Hver enkelt beboer er dessuten pliktig til å holde leiligheten sin i slik stand at den ikke forringer bygget. Styret har gått gjennom de prosjekter som bør tas på sikt, om ikke nødvendigvis i oppsatt rekkefølge.

1. Oppussing av oppgangene
2. Oppussing av kjellerlokalene
3. Vedlikehold av rørsystemene
4. Bytte av ytterdører
5. Bytte av resterende dårlige vinduer

- **Fellesstyret:**

Vi har deltatt i Fellesstyret med 4 møter.

- **Blomster:**

Ekteparet Sjølivangen, som har bodd her veldig lenge, hadde Diamantbryllup nylig, og vi sendte blomster fra Sameiet i den anledningen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 334 976.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 206 048.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskiftning av taklamper i fellesareal, nye brannslukkingsapparater samt økte energikostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 12 947 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 166 901.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 409. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 4.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 4 har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 20 år.

Rentesats pr. 31.12.21: 3,65 %

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

Styret har i 2022 måttet revidere budsjettet da energikostnadene ble høyere enn forventet.

Styret har besluttet en økning på 100 % i kategorien «oppvarming» på giro for felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tonsenhagen 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: X1NPN-Q8P7F-L6371-U7217-AV7XC-IUJZS



SAMEIET TONSENHAGEN 4 ORG.NR. 975 433 889, KUNDENR. 1067

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 334 976	1 298 016	1 335 000	1 364 000
Andre inntekter		0	2 760	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 334 976	1 300 776	1 335 000	1 364 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-7 768	-4 780	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 123	-9 538	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-64 545	-62 845	-65 000	-68 000
Konsulenthonorar	6	-5 565	-8 317	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-154 238	-3 078 923	-98 000	-173 000
Forsikringer		-93 443	-89 589	-93 000	-98 000
Kommunale avgifter	8	-186 002	-183 556	-185 500	-191 000
Kostnader sameie		-99 140	-91 908	-85 000	-98 000
Energi/fyring	9	-353 773	-199 152	-310 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 928	-67 232	-70 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-71 244	-64 955	-87 000	-84 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 206 048	-3 952 074	-1 100 780	-1 199 280
DRIFTSRESULTAT		128 928	-2 651 298	234 220	164 720
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	383	1 232	0	0
Finanskostnader	12	-116 364	-99 862	-119 500	-118 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-115 981	-98 630	-119 500	-118 000
ÅRSRESULTAT		12 947	-2 749 928	114 720	46 720
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 749 928		
Reduksjon udekket tap		12 947	0		



11

Sameiet Tonsenhagen 4

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	23 303	31 070
Aksjer og andeler	14	5 600	5 600
SUM ANLEGGSMIDLER		28 903	36 670
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		72	0
Driftskonto OBOS-banken		72 845	162 117
Sparekonto OBOS-banken		143 777	143 466
SUM OMLØPSMIDLER		216 694	305 583
SUM EIENDELER		245 596	342 253
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 079 625	-3 092 572
SUM EGENKAPITAL		-3 079 625	-3 092 572
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 275 428	3 402 015
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 275 428	3 402 015
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 452	7 412
Leverandørgjeld		31 686	24 756
Påløpte renter		655	642
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 793	32 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		245 596	342 253
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	793 668	387 663

Oslo, 15.02.2022

Styret i Sameiet Tonsenhagen 4

Eva Marie Ballo /s/

Edith Bratlie /s/

Eliin Erlandsen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	961 152
Oppvarming	289 056
Ytre vedlikehold	84 768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 334 976

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 123.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 565
SUM KONSULENTHONORAR	-5 565

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 756
Drift/vedlikehold elektro	-79 171
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 389
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 763
Kostnader dugnader	-159
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-154 238

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-120 480
Renovasjonsavgift	-65 522
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-186 002

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-19 120
Fjernvarme	-334 653
SUM ENERGI / FYRING	-353 773

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 796
Lyspærer og sikringer	-599
Renhold ved firmaer	-44 516
Andre fremmede tjenester	-137
Kontor- og datarekvisita	-2 526
Trykksaker	-610
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 250
Andre kontorkostnader	-395
Porto	-1 390
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 826
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 244

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	311
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	72
SUM FINANSINTEKTER	383

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 364
SUM FINANSKOSTNADER	-116 364

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benkebord, 2 stk	
Tilgang 2020	35 850
Avskrevet tidligere	-4 780
Avskrevet i år	-7 768
	23 303
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	23 303

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-7 768****NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 32 Pålydende: 175. Balanseført verdi: 5 600.

Den samlede aksjekapital i Årvoll Kabelnett AS har vi ingen opplysninger om.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

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

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-3 490 648

Nedbetalt tidligere

88 633

Nedbetalt i år

126 587

-3 275 428**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 275 428****NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,231% av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaritetsansvar for forpliktelsen i dette selskapet.

Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget eies av 21 ulike sameier i området. Formålet til selskapet er hovedsakelig drift og vedlikehold av fellesarealer, vaskerier og tidligere fyrhus, samt organisering av vaktmestertjenestene.

Felleskostnader knyttet til eierposten finner man i resultatet under linjen "Kostnader sameie"

Andelen av egenkapitalen tilknyttet andelen i Tonsenhagen/Rødberget er ikke innarbeidet i regnskapet, men er medtatt og innberettet i tredjepartsopplysningene til Skatteetaten. Regnskapet til Tonsenhagen/Rødberget kan fås ved å henvende seg til styret.



INNKOMNE FORSLAG

A) Orientering om økonomi

Styret informerer om økonomisk status.

B) Endring av husordensregler

Forslag fra Anne Edith Corneliusen

Diverse endringer/tilføyelser ønsker å endres.
I tillegg nytt punkt (11) under ytre orden.

Bakgrunn for den nye regelen:

Spesielt vår, sommer og høst er det naturlig at beboerne ønsker å oppholde seg på balkongen. (leilighetens «uteområde») Selv om beboere i blokk bør være innstilt på noe støy, ønsker nok de fleste allikevel en viss ro ved opphold på balkongen. I realiteten skiller det bare 1-2 meter mellom hverandre, så da hører man det meste - selv lav prat. Det er derfor viktig at man begrenser både opphold og kontinuerlig lav prat, der høy prat, hoing etc ikke må forekomme, slik at det da er rom for å oppholde seg der for alle. Om man har behov for å prate mye bør dette da forekomme innendørs. Ang. tidspunktet for at det skal være helt ro: I forhold til regelen inne (ro mellom kl 23 og kl 7.00) bør tidsrommet endres ute på balkongen til ro fra kl 22 til kl 8.00, da støy herfra vil berøre flere. Bla kan dette gå utover nattesøvnen for folk og spesielt barn, som legger seg før kl 23, der støy lett trenger gjennom åpne soveromsvinduer. Vi har eksempler på at barn 2 etasjer over våkner av støy fra balkongen. Skulle tro at denne regelen vil kunne være en fordel for alle beboerne for å trygge et videre trivelig og godt bomiljø.

Forslag til vedtak:

Endringer/tilføyelser samt eget nytt punkt under ytre orden vedtas.

Forslag til årsmøtet 14.mars 2022 i Sameie Tonsenhagen 4:

HUSORDENSREGLER

Kommentarer med tilføyelser/endring (***if fet, kursiv og understreket***) på noen av punktene i ytre og indre orden.

YTRE ORDEN

1. Trapper, fellesrom og friarealer må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje Det skal ikke lagres noe under kjellertrappen i trapperommet. Unntaket er for barnevogn i daglig bruk. I kjeller og trapperommene er lekning og unødvendig opphold forbudt. Trappevask besørges av renovasjonsfirma, men beboerne plikter å holde trapperommet ryddig, slik at rot og gjenstander ikke hindrer trappevasken. Det skal være oppslag som informerer om hvilken ukedag trappevasken gjelder.



2. Sameiet har ingen oppstillingsplasser for bil, men kjøretøy må ikke henstilles slik at de er til hinder for passasje inn og ut av oppgangene.
3. Avfall legges på henviste steder. Instruks oppslått på søppelsjakt må følges, og alt søppel og avfall skal kildesorteres og være godt innpakket.
4. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilatorer til luftekanalene, kun filterventilatorer er tillatt.
5. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller balkonger. De anviste tørkeplasser og benkeplasser må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden må ikke plasseres på åpne balkonger.
6. I kjeller og på loft er bruk av bart lys forbudt. Det må ikke henges tøy som er så vått at det drypper av det. Enhver plikter å bruke loft- og kjellerboder på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. Lufting både på sommeren og vinteren skal skje på betryggende måte.
7. Plakater og oppslag kan settes opp etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret bemyndiger. Unntatt gjelder meddelelser som settes opp av vaktmesterne.
8. Beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Papir o.l. må ikke kastes Leking utenfor hovedinngangen med dertil skade på hoveddør samt tilsmussing og skriving på vegger i trappeoppgang, må ikke finne sted.
9. Ytterdøren skal alltid være låst. **Selgere og uvedkommende skal ikke slippes inn uten avtale.**
10. Det er forbudt å sette opp parabolantenner på veranda, vegg og tak i Sameiet Tonsenhagen 4.

11. Forslag til nytt punkt:

Balkongen er leilighetens «uteområde» for avkobling etc. der det må tas hensyn til naboene tett på. Lydnivået må tilpasses slik at alle kan ha glede av å være på balkongen samtidig uten å bli sjenert av støy fra naboileilighetene. Der skal være helt stille mellom kl 22.00 og 09.00. Kun gassgrill/elektrisk grill er lov å bruke på balkongen.

INDRE ORDEN

1. Enhver beboer plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at den ikke forringer verdien av sameiet. Brannvarslere og brannslukningsapparat er en del av felleseiet, og må ikke fjernes fra leiligheten. Dersom brannvarsleren plukkes ned ved oppussing eller lignende må den erstattes på beboers regning. Den er en del av et seriekoblet varslingsanlegg.
2. Dyr som generer andre beboere **(bl.a stadig bjeffing, misliqhold)** blir å fjerne på styrets anmodning.



3. Det må ikke drives musikkøvelse mer enn 3 timer daglig, og ikke i tiden fra kl 16.00 til kl 18.00 og etter kl 22. Sangundervisning er ikke tillatt uten styrets tillatelse.

4. Naboene må ikke forstyrres unødvendig mellom kl 23.00 og kl 06.30 Lørdager og høytidsdager **mellom kl 24.00 og 9.00**. Selskap som varer utover natten tillates to ganger i året. **(nabovarsel på forhånd)** Ut over dette i samråd med naboene. Videre henstilles det at banking og snekring i hobbyrommene innstilles etter kl 20.

5. Mulige meldinger fra styret til beboerne med rundskriv (Vibbo) eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene. **Dugnadene 2 ganger i året er felles ansvar med oppfordring til at alle bidrar.**

6. Alle har plikt til å passe på at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret. **Det oppfordres til at naboer kan løse eventuelle problemer seg imellom først.**

Burde husordensreglene blitt hengt opp på tavla med understreking av visse viktige punkter?



Annen informasjon om sameiet

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. 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

Fellesstyret for Tonsenhagen/Rødberget har ansvaret for vaktmestertjenestene for alle sameiene på Tonsenhagen. Vaktmestertjenesten utføres av to vaktmestere. Disse har ansvar for bl.a. driften av vaskeriene, oppsyn med fyringsanleggene, gressklipping, snømåking og søppeltømming. Vaktmestrene plikter iht. instruks å bistå sameierne når det oppstår feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring, f. eks. vannlekkasje. Øvrige reparasjonsarbeider i leiligheter, som eksempelvis elektriker-arbeid, er vaktmestrene uvedkommende.

Parkering

Kun gateparkering.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564683. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

Fjernvarme

Sameiet Tonsenhagen 4 får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Nye taklamper i oppganger	
2021 - 2021	Nye brannslukkingsapparater	
2020 - 2020	Rehabilitering av fasaden	Omfattende vindus- og verandadørutskifting
2019 - 2019	Bytte av inngangsdører til leilighetene	
2018 - 2018	Rehabilitering av bunnrøret i blokka	Rehabilitering av bunnrøret i blokka (kloakk) Delvis byttet/ delvis trukket strømp.
2013 - 2013	Oppussing av oppganger	
2013 - 2013	Nye postkasser	
2011 - 2011	Nytt brannalarmanlegg	
2010 - 2010	Installert nye dører	
2006 - 2006	Maling av balkonger, vinduer, kjeller	Maling av balkonger, vinduer, kjeller/søppelrom, inngangspartiet malt og pusset opp.
2004 - 2004	Skiftet radiatorkranene	Skiftet radiatorkranene
2003 - 2003	Oppleggskraner på varmeanlegget og isol.	Byttet alle oppleggskraner på varmeanlegget og etterisolert.
2002 - 2002	Kjellergulv og noen vegger malt	Kjellergulv og noen vegger malt
1995 - 1995	Diverse oppussing	Isolering, nytt "dekke" murstein, nye fasader, nye verandaer
1995 - 2000	Nytt el.anlegg	Nytt el. anlegg
1994 - 1994	Tak og piper	Tak og piper
1993 - 1993	Oppussing av oppganger.	Oppussing av oppganger
1987 - 1987	Nye Inngangsdører	Nye Inngangsdører



SAMEIET TONSENHAGEN 4

HUSORDENSREGLER

(vedtatt på årsmøte 26.05.86)
(Sist endret 29.4.2013)
(Sist endret 20.05.2021)

Det å bo blokk med mange mennesker tett innpå seg på alle kanter, er ikke lett for alle. Familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker kan bli naboer. Noen er interessert i ro og fred, mens andre har stikk motsatt interesser. Alle vil vel imidlertid ha et godt forhold til naboen; og en er derfor klar over at en må ta visse hensyn. Men det er ikke alltid lett å vite hvor grensen for det tillatte går.
Hver enkelt må derfor også legge godviljen til for at forholdet til naboen skal bli best mulig.

YTRE ORDEN

1. Trapper, fellesrom og friarealer må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Det skal ikke lagres noe under kjellertrappen i trapperommet. Unntaket er for barnevogn i daglig bruk.
I kjeller og trapperommene er leking og unødvendig opphold forbudt.
Trappevask besørges av renovasjonsfirma, men beboerne plikter å holde trapperommet ryddig, slik at rot og gjenstander ikke hindrer trappevasken.
Det skal være oppslag som informerer om hvilken ukedag trappevasken gjelder.
2. Sameiet har ingen oppstillingsplasser for bil, men kjøretøy må ikke henstilles slik at de er til hinder for passasje inn og ut av oppgangene.
3. Avfall legges på henviste steder. Instruks oppslått på søppelsjakt må følges, og alt søppel og avfall skal kildesorteres og være godt innpakket.
4. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilatorer til luftkanalene, kun filterventilatorer er tillatt.
5. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller balkonger.
De anviste tørkeplasser og benkeplasser må benyttes.
Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden må ikke plasseres på åpne balkonger.
6. I kjeller og på loft er bruk av bart lys forbudt. Det må ikke henges tøy som er så vått at det drypper av det. Enhver plikter å bruke loft- og kjellerboder på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. Lufting både på sommeren og vinteren skal skje på betryggende måte.
7. Plakater og oppslag kan settes opp etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret bemyndiger. Unntatt gjelder meddelelser som settes opp av vaktmesterne.
8. Beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Papir o.l. må ikke kastes. Leking utenfor hovedinngangen med dertil skade på hoveddør samt tilsmussing og skriving på vegger i trappeoppgang, må ikke finne sted.
9. Ytterdøren skal alltid være låst.
10. Det er forbudt å sette opp parabolantenner på veranda, vegg og tak i Sameiet Tonsenhagen 4.



INDRE ORDEN

1. Enhver beboer plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at den ikke forringer verdien av sameiet. Brannvarslere og brannslukningsapparat er en del av felleseiet, og må ikke fjernes fra leiligheten. Dersom brannvarsleren plukkes ned ved oppussing eller lignende må den erstattes på beboers regning. Den er en del av et seriekoblet varslingsanlegg.
2. Dyr som generer andre beboere blir å fjerne på styrets anmodning.
3. Det må ikke drives musikkøvelse mer enn 3 timer daglig, og ikke i tiden fra kl 16.00 til kl 18.00 og etter kl 22.
Sangundervisning er ikke tillatt uten styrets tillatelse.
4. Naboene må ikke forstyrres unødvendig mellom kl 23.00 og kl 06.30 Lørdager og høytidsdager etter kl 24.00. Selskap som varer utover natten tillates to ganger i året. Ut over dette i samråd med naboene. Videre henstilles det at banking og snekring i hobbyrommene innstilles etter kl 20.
5. Mulige meldinger fra styret til beboerne med rundskriv (Vibbo) eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.
6. Alle har plikt til å passe på at husordensreglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.



Sameiet Tonsenhagen 4

VEDTEKTER

for

Sameiet Tonsenhagen 4, org. nr. 975 433 889

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 18.03.19 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 14.03.12

Endret i ordinært sameiermøte 02.03.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er sameiet Tonsenhagen 4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.05.1984

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 85, bnr. 121 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent.

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,



Sameiet Tonsenhagen 4

- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles



Sameiet Tonsenhagen 4

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) overflatevedlikehold av innsiden av verandaer

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.



Sameiet Tonsenhagen 4

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.



Sameiet Tonsenhagen 4

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg har sameiet forbeholdt panterett i hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler



Sameiet Tonsenhagen 4

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.



Sameiet Tonsenhagen 4

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Sameiet Tonsenhagen 4

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.



Sameiet Tonsenhagen 4

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene



Sameiet Tonsenhagen 4

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.



Sameiet Tonsenhagen 4

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.