



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 870
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 5
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 731 415	2 613 383
Sum inntekter		2 731 415	2 613 383
Kostnader			
Lønnskostnad		111 818	111 818
Annen driftskostnad		2 237 302	1 947 510
Sum kostnader		2 349 120	2 059 328
Driftsresultat		382 295	554 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 499	1 039
Sum finansinntekter		1 499	1 039
Annen finanskostnad		441 575	329 614
Sum finanskostnader		441 575	329 614
Netto finans		-440 076	-328 575
Ordinært resultat før skattekostnad		-57 781	225 480
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 781	225 480
Årsresultat		-57 781	225 480
Totalresultat		-57 781	225 480
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 781	225 480
Sum overføringer og disponeringer		-57 781	225 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		9 800	9 800
Sum finansielle anleggsmidler		9 800	9 800
Sum anleggsmidler		9 800	9 800
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	-27 178
Andre fordringer		3 895	27 424
Sum fordringer		13 895	246
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		402 608	655 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		402 608	655 493
Sum omløpsmidler		416 503	655 739
SUM EIENDELER		426 303	665 539

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 840 391	10 782 610
Sum opptjent egenkapital		-10 840 391	-10 782 610
Sum egenkapital		-10 840 391	-10 782 610
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 999 377	11 256 932
Sum annen langsiktig gjeld		10 999 377	11 256 932
Sum langsiktig gjeld		10 999 377	11 256 932
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 194	1 881
Leverandørgjeld		220 664	145 616
Annen kortsiktig gjeld		43 459	43 719
Sum kortsiktig gjeld		267 317	191 216
Sum gjeld		11 266 694	11 448 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		426 303	665 539



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 512820

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 870
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 5
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 975 433 870
SAMEIET TONSENHAGEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 731 415	2 613 383
Sum inntekter		2 731 415	2 613 383
Kostnader			
Lønnskostnad		111 818	111 818
Annen driftskostnad		2 237 302	1 947 510
Sum kostnader		2 349 120	2 059 328
Driftsresultat		382 295	554 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 499	1 039
Sum finansinntekter		1 499	1 039
Annen finanskostnad		441 575	329 614
Sum finanskostnader		441 575	329 614
Netto finans		-440 076	-328 575
Ordinært resultat før skattekostnad		-57 781	225 480
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 781	225 480
Årsresultat		-57 781	225 480
Totalresultat		-57 781	225 480
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 781	225 480
Sum overføringer og disponeringer		-57 781	225 480



Organisasjonsnr: 975 433 870
SAMEIET TONSENHAGEN 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		9 800	9 800
Sum finansielle anleggsmidler		9 800	9 800
Sum anleggsmidler		9 800	9 800
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	-27 178
Andre fordringer		3 895	27 424
Sum fordringer		13 895	246
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		402 608	655 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		402 608	655 493
Sum omløpsmidler		416 503	655 739
SUM EIENDELER		426 303	665 539
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	10 840 391	10 782 610
Sum opptjent egenkapital	-10 840 391	-10 782 610
Sum egenkapital	-10 840 391	-10 782 610
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 999 377	11 256 932
Sum annen langsiktig gjeld	10 999 377	11 256 932
Sum langsiktig gjeld	10 999 377	11 256 932
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 194	1 881
Leverandørgjeld	220 664	145 616
Annen kortsiktig gjeld	43 459	43 719
Sum kortsiktig gjeld	267 317	191 216
Sum gjeld	11 266 694	11 448 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	426 303	665 539



Organisasjonsnr: 975 433 870
SAMEIET TONSENHAGEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

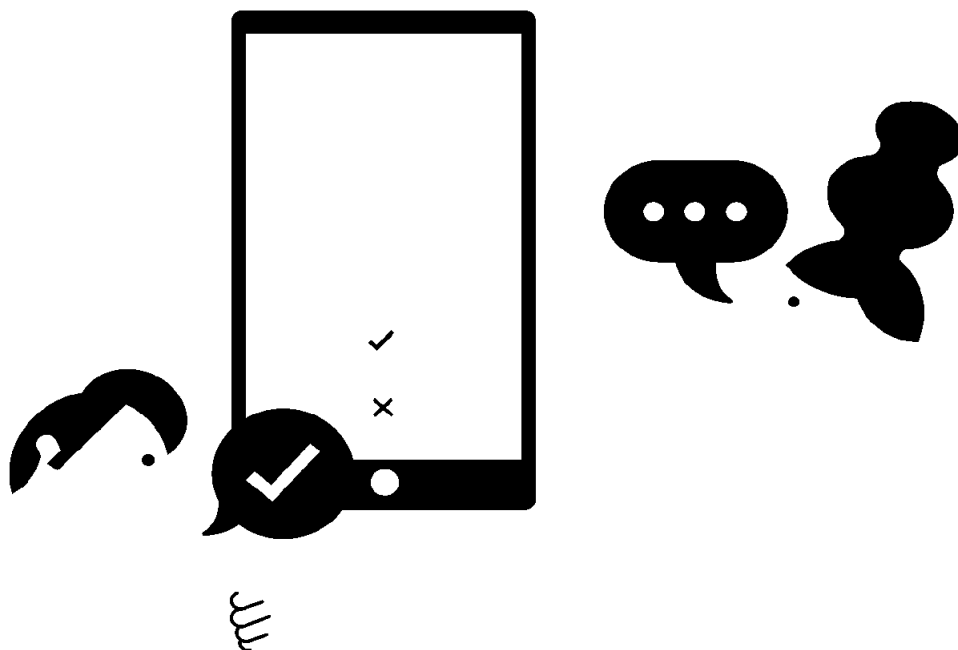
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sameiet Tonsenhagen 5

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2023

Selskapsnummer: 1068





Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 5

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:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1068>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedr. styrets e-post
7. Vedr. rømningsveier
8. Fjerne tørkebåser utenfor nr 28.
9. Fjerne tørkebåser utenfor nr 16
10. Valg av valgkomité
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tonsenhagen 5



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eier1 til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Steffen Hofsmoen og Sindre Ingjer er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekking av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport sameiet Tonsenhagen 5.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 98 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 98 000,-

Sak 6

Vedr. styrets e-post

Forslag fremmet av:

Tone-Britt Arnesen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at sameiet umiddelbart endrer til og tar i bruk sameiets allerede eksisterende og separate e-postadresse på styrerommet.no, tonsenhagen5@styrerommet.no, pga. manglende innsynsmuligheter for styremedlemmer i dagens private e-postadresse (eiet og administrert av styreleder).



Styrets e-postadresse (tosen5@online.no) har vært i bruk i mange år og er en konto tilknyttet styreleders private e-postkonto, som styremedlemmene ikke har innsyn i, hvilket gjør styremedlemmene avhengig av videreformidlet informasjon fra styreleder om aktuelle henvendelser og saker. Siden den ble opprettet, har styret imidlertid fått tilgang til et praktisk verktøy fra OBOS, som heter styrerommet.no. Verktøyet har mange funksjoner, men også en særskilt e-postkonto for hvert sameie, der vår er tosenhagen5@styrerommet.no. Denne e-postadressen har hele styret tilgang til og innsyn i, og bruk vil sikre at all nødvendig informasjon går videre til nye styremedlemmer ved nyvalg eller uforutsette hendelser, uten forsinkelser. Aktuell informasjon kan lett overføres den nye e-postadressen, ved oversending fra gammel til ny e-post. Det har vært argumentert at verktøyet har mye nedetid, men forretningsfører forsikrer at det ikke (lenger) er tilfelle, utover fast vedlikehold. Det er også mulig å sette opp denne e-posten på både iPhone/iPad og Android-produkter, for å motta og svare e-postene der. Det skal da være mulig å legge inn varsel om innkommende mail, i telefonens/nettbrettets egne innstillinger.

Det understrekes at det ikke er noe lovverk som forbyr bruk av privat mail til styrebruk, eller som påbyr bruk av en egen og separat e-post, men det har etter hvert blitt en anbefalt og vanlig praksis at hele styret har tilgang til styrets e-poster, og da må den e-postadressen ligge eksternt og tilgjengelig.

Styrets innstilling

1. Styret er delt i synet på dette.

Styreleder er av en annen oppfattelse. Det har vært helt vanlig å bruke sin private eller en opprettet e-mail adresse for styreleder. Det gjorde forrige styreleder og mange av lederne i fellesstyret på Tosenhagen. 13-14 stk. av 21, bruker sin private adresse. Da deler man heller ting som er aktuelt for styret videre. Det er ingen i de forskjellige styrene vi har vært hittil som har reagert på at det ikke har vært nok informasjon, snarere tvert imot.

Forretningsfører skriver følgende om dette: Selv om vi (Obos) mener det er hensiktsmessig at e-posten på styrerommet brukes, mener jeg at dette er noe styret alene bør bli enige om, og at det ikke er en sak for årsmøtet, men det er så klart ikke opp til oss å bestemme. Alle styreledere og styremedlemmer er registrert hos oss med en «privat e-postadresse», og «alle» bruker disse i større eller mindre grad. De fleste i relativt stor grad, mens en del bruker begge, alt avhengig av hva det dreier seg om. Det viktigste er uansett at informasjon når alle i styret.

Det er vel ikke verre enn at styret evt. blir enige om å i større grad ta i bruk e-posten på styrerommet, men ønsker forslagsstiller at saken tas opp, så må den så klart det.

Som kontaktperson for sameiet registrert i Brønnøysundregistrene mottar man en del irrelevant informasjon, man mottar ting fra andre styreledere i området om andres eiendommer, eller personer, som kan være av privat karakter. Man mottar ting fra



Velhuset, etc. Det er bestilling av oblater og vaskeribrikker som styreleder skal ta seg av. Nå får styreledere også stadig flere oppgaver fra fellesstyret. Dette gjelder også ting fra fellesstyret som kan være av privat karakter. Eller fra eksterne aktører. **Styreleder har i alle år formidlet mye informasjon til andre styremedlemmer. En del har ikke alltid blitt besvart, eller man får beskjed om at man ikke vil lese eller besvare henvendelser i ferier, osv. Da tar man også for gitt at styreleder ikke skal ha ferie, og alltid stiller opp, dette uten en gang å ha spurt.**

2. Styrerommet.no er i bruk, og det kommer kontoutskrifter, info fra myndighetene, og en del annet inn der. Har aldri sett at andre styremedlemmer siden 2009 har besvart noe der eller tatt interesse for noe av det som har kommet inn der. Til tross for tilgang.

Skal denne kontoen brukes på heltid blir det mye å pløye igjennom for nye styremedlemmer når de overtar. Særlig om det har pågått en diskusjon på e-post eller det er blitt mange forsendelser frem og tilbake. Informasjon om privatpersoner eller av privat karakter skal også slettes i en slik setting, etter hvert. Da må man heller se på referater fra styremøter som er tilgjengelig, og som forbeholdt styrene. Disse oppbevares av Obos.

Systemet er også kjelkete da man må logge seg på en web-mail hele tiden for å motta kode. Man kan få mailen på mobil, men er ikke egnet om man skal sende bilder eller dokumenter av en viss størrelse. De andre i styret har ikke brukt denne epost-kontoen i noen grad og sitter med lite erfaringsgrunnlag. Da er et e-post program langt bedre å bruke hvor man kan formatere, sende større filer, osv. **Når det gjelder nedetid har det allerede 3 ganger i løpet av kort tid nå i våres vært det. Også samtidig med Vibbo. Man hevder det er pga. vedlikehold, men vedlikehold gjør like fullt at systemet er nede og at man ikke får tilgang. Som styreleder som definitivt har flest oppgaver i styret og som mottar flere mail daglig vil jeg ikke anbefale å gå over til styrerommet på fulltid.**

3. Det er ikke noe problem å kombinere bruken med Styrerommet som i dag, men som nevnt alt til sin tid.

Har ikke oppfattelsen av at det er vanlig praksis med kun styrerommet sin mail, jfr. bruken hos styreledere i området og andre. Det er også da et spørsmål om hvem i styret som skal svare ut hva. Dette kan det bli rot av.

Et annet aspekt er at del beboere har et mer fortrolig forhold til styreleder, det er vedkommende som blir kontaktet mest. Kanskje ikke alle vil at alle opplysninger skal deles med alle i styret?

Nå er også Vibbo mye i bruk hvor alle i styret kan se alt. Styreleder mottar dessuten en god del sms'er og telefoner fra beboere og mange aktører. Det vil alltid være en del som andre styremedlemmer da vil måtte få viderefremidlet dersom det er aktuelt, uansett.



Forslag til vedtak

Det foreslås at sameiet umiddelbart endrer til og tar i bruk sameiets allerede eksisterende og separate e-postadresse på styrevernet.no

Sak 7

Vedr. rømningsveier

Forslag fremmet av:

Mari Spildrejorde og David Roberts

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det finnes ingen alternative rømningsveier til trappegangen i tilfelle brann. Det har blitt nevnt fra styret tidligere at alternativet til trappa er å bli hentet ut av redningsbil fra balkong, men hvordan skal redningsbil kunne komme seg forbi tørkebåsene raskt nok? Foreslår å utrede mulighet for brannstige på balkongsiden.

Styrets innstilling

Eldre bygninger som vår følger eldre brannforskrifter. Her blir også vinduer nevnt som en rømningsvei man kan bli hentet ut fra. Ved kontakt med brannvesenet viser de til sekundær rømningsvei med deres høydemateriell; brannstige og brannlift. Disse er 32 meter og er med hydrauliske deler og kurver som kan roteres 360 grader, samt stige ned. Disse går altså over hustaket og ned på baksiden.

I tillegg viser de til skyvestiger som de kan bruke på balkongsiden som går opp til 4 etg.

Styret er ikke fremmed for å få en gjennomgang med branningeniør i hele huset, men vi må ta forbehold om kostnadsaspektet for dette, da dette etter sigende er dyrt.

Vi har for øvrig også fått svar fra brannvesenet om krav til dette med brannstiger montert på hus, og høyde, Vanlig stige som er festet til veggen kan bare brukes 5 meter opp, stige med ryggbøyle må brukes opp til 7,5 meter, utvendig trapp må bygges om det er høyere enn 7,5 meter opp.

Alt dette er søknadspiktig til Plan- og bygg som også må betales for. Hver sak for seg.

Forslag til vedtak

Utrede mulighet for brannstige på balkongsiden.



Sak 8

Fjerne tørkebåsene utenfor nr 28.

Forslag fremmet av:

Mari Spildrejorde og David Roberts

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Viser til forrige årsmøte der det ble vedtatt å fjerne begge tørkebåsene. Dette ble ikke gjennomført da det i følge styret kreves 2/3 flertall for dette fordi man må søke om dispensasjon fra reguleringsplanen. Ønsker derfor å fremme to forslag.

Fjerne tørkebåsene utenfor nr 28. Det er allerede vedtatt at vi skal anskaffe en solid sittegruppe som hadde vært fint å plassere her på asfalten. Denne båsen blir aldri brukt og er bortkastet bruk av areal.

Styrets innstilling

Styret går inn for å søke om dispensasjon for å rive tørkebåsen ved nr. 28 og å kjøpe inn møbler som plasseres på asfalten. Det forutsettes at dette blir vedtatt med 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Fjerne tørkebåsene utenfor nr 28

Sak 9

Fjerne tørkebåser utenfor nr 16

Forslag fremmet av:

Mari Spildrejorde og David Roberts

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Viser til forrige årsmøte der det ble vedtatt å fjerne begge tørkebåsene. Dette ble ikke gjennomført da det i følge styret kreves 2/3 flertall for dette fordi man må søke om dispensasjon fra reguleringsplanen. Ønsker derfor å fremme to forslag.

Fjerne tørkebåser utenfor nr 16. I likhet med tørkebåsen utenfor 28 blir ikke denne brukt. Den tar opp plass som kunne f.eks blir brukt til å ha større snuplass for biler, bedre plass for søppelkassene og plass for brann-/redningsbil for tilgang til balkongsiden.



Styrets innstilling

Det påstås at tørkebåsene ved nr. 16 ikke blir brukt og at det ikke er interesse for dem. I fjor var det 14 for og 12 mot rivning av båsene. I tillegg ble det talt opp brukere fra 8 husstander, fra juli og utover. Det var beboere fra nr. 22 og nedover til nr. 16. Vi antar at en del av de som hevder at det ikke er bruk var på ferie og ikke så dette.

Styret finner ikke at begrunnelsen for å rive tørkebåsene er tungtveiende nok. Plass til papircontainere er det, og snuplassen for bil som fungerer i dag, også for de større varebilene. Det er også avtalt slik plassering med renovasjonsetaten.

Styret har satt seg inn i kriteriene for adkomstvei for brannbil. Gressplener kan ikke brukes som adkomst-vei (på balkongsiden), da brannbiler er svært tunge og kan synke ned i plener og velte (oppgitt fra brannvesenet). I tillegg blir det ikke på balkongsiden brøytet om vinteren fordi det er plen der. Det er heller ikke prosjektert for brannbiler der. Heller ikke en evt. oppstillingsplass for brannbil som krever stor plass, og at den da må være tilgjengelig til enhver tid. Da vil det heller ikke være mulig å parkere for av- og pålessing i stikkveien eller at ambulanse eller andre viktige aktører kan stå der med bil.

Forslag til vedtak

Fjerne tørkebåser utenfor nr 16.

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem valgkomité:

- Arild Elgaaen Elgaaen
- Torkel Sundahl



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Camilla M. R. Abrahamsen
Blid sørlending (48) som har bodd 20 år i Oslo. Jobber som lærer. Jeg har to aktive fotballgutter som nå er blitt 15 og 18 år. Vi flyttet til RN28 i sommer og stortrives.
- Vera Johannessen
Gjenvalg som styreleder for 2 år.

Har bodd her i sameiet i 20 år, liker spesielt nærheten til marka.

Ønsker å yte rask service og sørge for at det er ro og orden i sameiet. Slår gjerne av en prat med beboerne.

Yrkesbakgrunn fra administrativ, og administrativ og pasientrettet virksomhet.

Har vært styreleder i sameiet siden 2009- tidligere styremedlem noen år, samt noen år som styremedlem i et sameie på Sinsen.

Ellers har man mandatet som styreleder, for å møte i Fellesstyret på Tonsenhagen, og er på møter flere ganger i året, for min del siden 2009. Har vært styremedlem i Rødberget Garasjelag i 2 år, styremedlem i Tonsenhagen velhus i 4 år. Ellers også vært vara de fleste av disse stedene. I tillegg også i valgkomitéer mange av stedene.

Utover det er jeg Nestleder i Naturvernforbundet i Groruddalen.

Er dessuten styremedlem i Treets venner. En del av styremedlemmene og medlemmene er fagfolk innen natur og biologi, dvs. trepleie, landskapsarkitektur, Bytreforvaltere, biologer, miljørådgivere, osv.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Roar Johansen
Undertegnede er 52 år og har bodd i sameiet siden 2016.
Far til to ungdommer på hhv 18 og 20, siviløkonom og rådgiver innenfor virksomhetsstyring.
Tidligere styreleder i Skauen Garasjelag og tidligere fotballtrener for barn og ungdom i Årvoll IL.



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stefan Thomassen
Gjenvalg som vara for 1 år.

Mitt navn er Stefan Thomassen. Jeg har bodd på Tonsenhagen i Ragna Nielsens vei 16 i over 2 år nå. Elsker bydelen og området, trives svært godt. Jeg kommer opprinnelig fra et lite fiskevær i Nordkapp kommune. Vårt rolige nabolag passer meg derfor helt ypperlig. Jeg ble ferdig med medisinstudiene for snart 4 år siden, og jobber for tiden som lege i spesialisering i øre-nese-halssykdommer. Jeg har vært vara i sameiet vårt i ett år.

- Sverre Tingstein



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vera Johannessen	Ragna Nielsens Vei 22
Styremedlem	Tone-Britt Arnesen	Ragna Nielsens Vei 20
Styremedlem	Vibeke Gåsland	Ragna Nielsens Vei 24
Varamedlem	Stefan Thomassen	Ragna Nielsens Vei 16

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post tonsen5@online.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 5

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433870, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85 131

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

Sameiet Tonsenhagen 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Vi har avholdt 4 styremøter i sameiet, ellers utstrakt kontakt pr. e-post og telefon i styret. Deltatt på møter i Fellesstyret på Tonsenhagen. Deltatt på årsmøtet for Tonsenhagen velhus. Deltatt på årsmøtet i Årvoll kabelselskap. Hatt dialog med entreprenøren som jobber for Vann -og avløpsetaten vedr. utskifting av vannledninger i gata og på vår tomt. Sørget for at tilbake stillingen av snuplassen ble utført etter tinglyst kontrakt.

Det ble inngått avtale med et nytt vaskefirma for trappevask, grunnet en del misnøye med det forrige, samt pris. De nye startet opp 1. juli 2022.

Service på alle låser, dørpumper, kontroll av hengsler. Rammeavtale med låsefirma som kommer 2 ganger årlig.

Salg og registrering av oblater til fellesstyrets p-plasser. Salg av vaskebrikker. kontakt med advokatbistanden om privat trampoline og juridiske aspekter om bruk av denne på fellesarealer. Kontakt med advokatbistanden vedr. rivning av tørkebåser ift. Reguleringsplanen for området.

Kontakt med Årvoll kabel og Telia for å få kompensasjon for nedetid for Tv og internett i sameiet. Oppmåling av tomta pga. skjøtselsplaner. Salg av nøkler i sameiet har tatt seg opp så det blitt bestilt fler og ordnet med dette. Det har vært nedstenging av vann og strøm flere ganger ifbm. arbeider i gata, det er også blitt en del informasjon og henvendelser rundet dette. Innleie av containere i høst og nå på vårparten. Mure- arbeid ved snuplassen og ved en liten støttemur i sameiet. Ordnet med reklamasjon på en Led-lampe. Skifte ut brannslukkingsapparater i oppgangene i sameiet, med avtale om nødvendig service.

Ellers besvart henvendelser og ordnet med saker for beboere. Det blir en del henvendelser fra eksterne aktører til styret, også.

Håndtering av øvrig drift, og signering av fakturaer i fellesskap.

En del kontakt med vaktmesterne er det også, for å be dem om assistanse eller å be dem om å fremskynd/utføre faste gjøremål.

Status i vedtatte saker, en del er ikke blitt utført grunnet høyere utgifter for sameiet i den tiden vi har vært, og er inne i. Noe som også har resultert i økning av fellesutgifter fra januar 2023. Vi må følge situasjonen nøye.

Oppussing av oppganger og asfaltering av stikkveien er saker som må stilles i bero grunnet den økonomiske situasjonen. Sameiet er ikke i en posisjon hvor vi kan låne penger til dette, eller å be beboere om å ta opp privat lån for å finansiere det. Ei heller ønsker vi å kalle inn penger fra beboere slik situasjonen er nå. F.eks. fortsetter lånerentene å stige på sameiets og beboernes private lån.

I høyden mener styret at vi kan prøve å få nye på trappeneser i oppgangene ved gulvbelegget (de svarte plastremene ytterst på trinnet) der disse er mest ødelagt og slitte. Og de kan snubles i. Det er mest slitasje fra inngangspartiene og opp til 1. etg. Og evt. andre etg. Og også ned til kjellerne.



Forslag om felling trær i skråninga, eller på siden ved nr. 16. Tidligere måtte man søke fellesstyret om felling av trær. Nå har de fått ordnet en ny skjøtelsesplan som brukes på fellesområdene, som delvis dekker denne saken. Sameiet vårt må skaffe egen aktør som er sertifisert, for våre områder, som da må gjøre vurderinger. Landskapsarkitekt/arboret. Dette jfr. Reguleringsplanen som gjelder for hele området. Dette må også vurderes økonomisk.

Rydding av døde busker og trær rundt huset, ses i sammenheng med saken over. Kan evt. bestille beskjæring av busker langs fortauet av firma, men selve utføringen bør gjøres når blomstringen er over. F.eks. Syringer, Jasmin- blomster utover nå. Noen beboere begynner på egenhånd, nå når det begynner å blomstre. Det forhindrer blomstringen, og er ikke gunstig for planten. Nevnte busker skal beskjæres og klippes etter blomstring. En god del døde trær og busker ble felt i skråninga høsten 2021 av vaktmestrene, mange også av en viss størrelse, og er også ivaretatt der.

Ellers jobber vi med de andre vedtakene og forretningsfører har oppdatert Husordensregler og vedtektene etter fjorårets vedtak.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 149 186,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 108 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 5.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 5 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tonsenhagen 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnøkkel: 2XQ1V-6DNGF-18AED-LFX00-JJAS8-1AV2J



SAMEIET TONSENHAGEN 5 ORG.NR. 975 433 870, KUNDENR. 1068

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 714 784	2 610 624	2 715 000	2 932 000
Andre inntekter	3	16 631	2 759	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 731 415	2 613 383	2 715 000	2 932 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 818	-13 818	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-98 000	-98 000	-98 000	-98 000
Revisjonshonorar	6	-10 764	-10 494	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-97 385	-94 365	-98 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-19 611	-5 541	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-497 877	-217 383	-248 000	-108 000
Forsikringer		-163 357	-153 004	-158 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-352 124	-337 731	-347 000	-420 000
Kostnader sameie	17	-174 528	-168 452	-175 000	-189 000
Energi/fyring	10	-664 250	-667 520	-615 000	-694 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 625	-120 624	-125 000	-145 000
Andre driftskostnader	11	-136 782	-172 396	-159 500	-136 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 349 120	-2 059 328	-2 052 500	-2 104 000
DRIFTSRESULTAT		382 295	554 055	662 500	828 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 499	1 039	0	0
Finanskostnader	13	-441 575	-329 614	-312 000	-661 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-440 076	-328 575	-312 000	-661 000
ÅRSRESULTAT		-57 781	225 480	350 500	167 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	225 480		
Udekket tap		-57 781	0		

SAMEIET TONSENHAGEN 5 ORG.NR. 975 433 870, KUNDENR. 1068



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	9 800	9 800
SUM ANLEGGSMIDLER		9 800	9 800
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 895	246
Kundefordringer		10 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Driftskonto OBOS-banken		381 771	138 913
Driftskonto OBOS-banken II		20 322	20 272
Sparekonto OBOS-banken		514	496 307
SUM OMLØPSMIDLER		416 503	655 739
SUM EIENDELER		426 303	665 539
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-10 840 391	-10 782 610
SUM EGENKAPITAL		-10 840 391	-10 782 610
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 999 377	11 256 932
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 999 377	11 256 932
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 459	43 719
Leverandørgjeld		220 664	145 616
Påløpte renter		3 194	1 881
SUM KORTSIKTIG GJELD		267 317	191 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		426 303	665 539
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	680 378	793 688

Oslo, __. __. 2023
Styret i Sameiet Tonsenhagen 5

Vera Johannessen

Tone-britt
Arnesen

Vibeke Gåsland

**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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 714 784
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 714 784

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert for feste bodlampe	1 250
Egenandel forsikring 2021	10 000
Nøkler	3 750
Refusjon skade 2021	1 631
SUM ANDRE INNETEKTER	16 631

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 818
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 818

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 98 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 163, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 764.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -8 488

Anko AS -11 123

SUM KONSULENTHONORAR -19 611

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -33 093

Drift/vedlikehold VVS -76 886

Drift/vedlikehold elektro -383 878

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -4 020

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -497 877

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -214 179

Renovasjonsavgift -137 946

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -352 124

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -24 966

Fjernvarme -639 284

SUM ENERGI / FYRING -664 250

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -770

Container -10 357

Driftsmateriell -139

Lyspærer og sikringer -189

Renhold ved firmaer -110 316

Andre fremmede tjenester -1 587

Trykksaker -2 453

Møter, kurs, oppdateringer mv. -500

Andre kostnader tillitsvalgte -163

Andre kontorkostnader -113



Porto	-1 100
Kontingenter	-5 800
Bank- og kortgebyr	-3 295
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136 782

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	545
Renter av sparekonto i OBOS-banken	514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	440
SUM FINANSINTEKTER	1 499

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-441 575
SUM FINANSKOSTNADER	-441 575

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 56 Pålydende: 175. Balanseført verdi: 9 800.

Den samlede aksjekapital i Årvoll Kabelnett 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 AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-11 974 353
Utbetalt 2019	-200 000
Nedbetalt tidligere	917 421



Nedbetalt i år	257 555	-10 999 377
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 999 377

NOTE: 17

Selskapet eier 5,496% 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.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564684. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Fasade inn-og utvendig, Dører og låser	Utskifting av dører til branndører til leiligheter, og til kjeller og loft. Nye fotoceller til inngangspartiene. Utskifting av takrenner og blikkenslagerarbeid. Ny systemlås til dører i fellesarealene.
2007 - 2008	Fasade og tak rehab. m.m.	Fasaderehabilitering, tak rehabilitering, ny takstein, rehabilitering og utvidelse av balkonger samt inngangspartier, søppelhus og utskifting av vinduer og dører fra
1995 - 1996	Varme opplegg, kraner m.m.	trappehus og inn i leilighetene. Varme opplegg, utskifting av kraner, ventiler og pumper.
1993 - 1994	Elektriske- alt nytt.	Elektriske- alt nytt.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 30.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.06.23

Selskapsnummer: 1068 **Selskapsnavn:** Sameiet Tonsenhagen 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Steffen Hofsmoen og Sindre Ingjer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 98 000,-

For

Mot

Sak 6 Vedr. styrets e-post

Det foreslås at sameiet umiddelbart endrer til og tar i bruk sameiets allerede eksisterende og separate e-postadresse på styrerommet.no

For

Mot

Sak 7 Vedr. rømningsveier

Utrede mulighet for brannstige på balkongsiden.

For

Mot

Sak 8 Fjerne tørkebåsene utenfor nr 28.

Fjerne tørkebåsene utenfor nr 28

For

Mot

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



Sak 9 Fjerne tørkebåser utenfor nr 16

Fjerne tørkebåser utenfor nr 16.

- For
 Mot

Sak 10 Valg av valgkomité

Medlem valgkomité (kun 2 skal velges)

- Arild Elgaaen Elgaaen
 Torkel Sundahl

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Camilla M. R. Abrahamsen
 Vera Johannessen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Lars Roar Johansen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Stefan Thomassen
 Sverre Tingstein

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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