



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 900
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 2
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: 25.03.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 16.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		669 782	668 568
Sum inntekter		669 782	668 568
Kostnader			
Lønnskostnad		41 574	36 205
Annen driftskostnad		292 044	279 138
Sum kostnader		333 619	315 342
Driftsresultat		336 163	353 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 695	49
Sum finansinntekter		4 695	49
Annen finanskostnad		152 702	158 387
Sum finanskostnader		152 702	158 387
Netto finans		-148 007	-158 338
Ordinært resultat før skattekostnad		188 156	194 888
Ordinært resultat etter skattekostnad		188 156	194 888
Årsresultat		188 156	194 888
Totalresultat		188 157	194 887
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		188 156	194 888
Sum overføringer og disponeringer		188 156	194 888



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 800	2 800
Sum finansielle anleggsmidler		2 800	2 800
Sum anleggsmidler		2 800	2 800
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 267	64 457
Sum fordringer		10 267	64 457
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		211 387	1 472
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		211 387	1 472
Sum omløpsmidler		221 654	1 472
SUM EIENDELER		224 454	68 729

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 655 194	2 843 351
Sum opptjent egenkapital		-2 655 194	-2 843 351
Sum egenkapital		-2 655 194	-2 843 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 777 778	2 822 579
Sum annen langsiktig gjeld		2 777 778	2 822 579
Sum langsiktig gjeld		2 777 778	2 822 579
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 063	30 532
Skyldige offentlige avgifter		1 331	
Annen kortsiktig gjeld		86 476	54 713
Sum kortsiktig gjeld		101 870	89 502
Sum gjeld		2 879 648	2 912 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		224 454	68 729



Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 2

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tonsenhagen 2 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Tonsenhagen 2
avholdes onsdag 25.03.2015 kl. 18.00 hos Hanne Skaaden i Selvbyggerveien 163.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Revidering av husordensreglene (forslag fra styret)
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 16.02.2015
Styret i Sameiet Tonsenhagen 2

Øystein Mathisen (s) Gro Sundt Berge (s) Hanne Lene Skaaden (s)



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Mathisen	Selvbyggerveien 161
Styremedlem	Gro Sundt Berge	Selvbyggerveien 163
Styremedlem	Hanne Lene Skaaden	Selvbyggerveien 163

Varamedlem	Astrid Dalen	Selvbyggerveien 161
Varamedlem	Terje Solberg	Selvbyggerveien 161

Valgkomiteen

Astrid Dalen	Selvbyggerveien 161
Terje Solberg	Selvbyggerveien 161

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 2

Sameiet består av 16 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433900, og ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Selvbyggerveien 161,163

Gårds- og bruksnummer :
85 123

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Tonsenhagen 2 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 Sandvika.

Styrets arbeid

15.02.11 Årsrapport Tonsenhagen 2 for inneværende styreperiode
Årsmøtet for Tonsenhagen 2 i mars 2014 valgte følgende styre: Øystein Mathisen, leder, Gro Berge, Hanne Skaaden for ett år.
Vara: Astrid Dalen og Terje Solberg. Vara har pleid å møte dersom de har anledning.
Møtene har stort sett funnet sted hjemme hos Gro.

I løpet av året har vi hatt seks styremøter, og gjennomført to dugnader, en på våren og en på høsten. Det var ganske bra oppmøte på begge to. På våren fikk vi vasket og ryddet kjeller, luket og plantet i blomsterbed, ryddet en del i fellesboder. I tillegg har vi fått vaktmester til å male kjellerdørene.

På høstdugnaden bestilte vi en container og ryddet loft og kjellerbod, og kjørt søppel på søppeldynga. I tillegg brukte vi litt tid å finne ut av rett eierskap alle loftsbodene, men det ordnet seg slik at alle nå har bod både i kjeller og loft.

En sak som har vært oppe i styret har vært Statusrapporten fra 2006, som anbefalte oss å begynne å tenke på å skifte ut vannrørene i blokka, som er fra bygget var nytt. Dette er et tema som går igjen i alle sameiene i området, og undertegnede forhørte seg litt på fellessameiemøte om hva de andre sameiene har bestemt seg for. Minst ett sameie har bestemt seg for å iverksette tiltak, mens andre har bestemt seg for å la saken bero. Vi bestemte oss for å ikke iverksette noe hastetiltak, og ifølge vaktmester Torstein Solli er den rørtypen vi har så solid så vi ikke trenger å tenke på det på lenge ennå.

Siden forrige årsmøte har vi fått ny saksbehandler i OBOS, Morten Hanssen som tok over etter Goran Azanovic, og han har vært tilstede på et styremøte i oktober, hvor vi fikk en gjennomgang av økonomien. Økonomien ligger godt an i forhold til budsjettet, men vi ble anbefalt å øke husleien med 2 %, som er i henhold til den generelle prisstigningen, for å om mulig bygge opp en liten økonomisk buffer dersom det skulle komme uforutsette utgifter. Denne prisstigningen trådte i kraft ved årsskiftet.

For styret i Tonsenhagen 2

Øystein Mathisen
leder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 669 782,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 333 619,-.

Resultat

Årets resultat på kr 188 157,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 119 784,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 2 775. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 2.

**Lån**

Sameiet Tonsenhagen 2 har et lån i OBOS banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnadene fra 01.01.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 16.02.2015
Styret i Sameiet Tonsenhagen 2

Øystein Mathisen (s) Gro Sundt Berge (s) Hanne Lene Skaaden (s)



Tlf : 67 80 83 80
Fax: 67 80 83 10
www.bdo.no

BDO AS
Org.nr. 993 606 650
Hamangskogen 60
Postboks 455
1302 Sandvika

Til sameiermøtet i
Sameiet Tonsenhagen 2

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tonsenhagen 2, som viser et overskudd på kr 188.157,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Revisors beretning - 2014 side 2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Tonsenhagen 2 per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sandvika, 16. februar 2015

BDO AS

Jørgen Fredriksen
Statsautorisert revisor

**1065 - SAMEIET TONSENHAGEN 2****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	669 618	668 568	669 168	674 000
Andre inntekter	3	164	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		669 782	668 568	669 168	674 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 574	-6 205	-6 500	-6 500
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-25 130	-24 235	-26 000	-28 000
Konsulenthonorar	7	-3 653	-6 296	-6 000	-5 000
Kontingenter		-4 160	-4 160	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-2 113	-2 313	-10 000	-20 000
Forsikringer		-46 250	-41 981	-44 500	-49 025
Kommunale avgifter	9	-59 543	-62 466	-66 000	-76 000
Kostnader sameie		-42 696	-41 682	-42 700	-43 000
Energi/fyring		-6 217	-6 850	-10 000	-10 000
Kabel/TV-anlegg		-39 824	-38 736	-39 900	-42 000
Andre driftskostnader	10	-55 459	-43 544	-60 000	-63 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-333 619	-315 342	-354 600	-385 525
DRIFTSRESULTAT		336 163	353 226	314 568	288 475
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 695	49	0	0
Finanskostnader	12	-152 702	-158 387	-152 000	-149 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-148 007	-158 338	-152 000	-149 000
ÅRSRESULTAT		188 157	194 888	162 568	139 475
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		188 157	194 888		



10

Sameiet Tonsenhagen 2

BALANSE			
	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	2 800	2 800
SUM ANLEGGSMIDLER		2 800	2 800
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 375	60 899
Kortsiktige fordringer	14	892	3 558
Driftskonto i OBOS-banken		89 757	0
Trukket kassekreditt (Totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Sparekonto i OBOS-banken		121 630	1 472
SUM OMLØPSMIDLER		221 654	65 929
SUM EIENDELER		224 454	68 729
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 655 194	-2 843 351
SUM NEGATIV EGENKAPITAL		-2 655 194	-2 843 351
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 777 778	2 822 579
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 777 778	2 822 579
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 073	22 612
Leverandørgjeld		14 063	30 532
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	4 257
Skyldig til offentlige myndigheter	17	1 331	0
Påløpte renter		807	835
Brenselsregnskap	18	45 494	31 266
Annen kortsiktig gjeld	19	3 102	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 870	89 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		224 454	68 729
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
OSLO, 16.02.2015, STYRET FOR SAMEIET TONSENHAGEN 2			
ØYSTEIN MATHISEN (s)	GRO SUNDT BERGE (s)	HANNE LENE SKAADEN (s)	

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	19 100
Garasjeleie	900
Felleskostnader	651 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	671 168

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-1 400
Garasjeleie	-150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	669 618

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	164
SUM ANDRE INNTEKTER	164

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 150
Påløpte feriepenger	-557
Arbeidsgiveravgift	-6 868
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 574

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 653
SUM KONSULENTHONORAR	-3 653

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 513
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 113

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-39 761
Renovasjonsavgift	-19 782
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-59 543

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

Container	-12 895
Driftsmateriell	-308
Renhold ved firmaer	-24 200
Trykksaker	-754
Andre kontorkostnader	-101
Telefon/bredbånd	-14 000
Porto	-1 604
Bank- og kortgebyr	-1 598
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 459

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	390
Renter av sparekonto i OBOS-banken	158
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 147
SUM FINANSINTEKTER	4 695

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter av lån i OBOS-banken	-151 218
Gebyrer av lån i OBOS-banken	-600
Renter og provisjon kassekreditt	-884
SUM FINANSKOSTNADER	-152 702

NOTE: 13**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: 16. Pålydende: 175,-. Balanseført verdi: 2 800,-.

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk overført OBOS	892
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	892

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 5,30%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-2 900 000
Nedbetalt tidligere	77 421
Nedbetalt i år	44 801
	-2 777 778
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 777 778

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-892
Skyldig arbeidsgiveravgift	-439
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 331

NOTE: 18**BRENSELSREGNSKAP**

Fjernvarme	-34 896
Diverse	671
Brenselstillegg	71 904
Oppgjørskonto	7 814
SUM BRENSELSREGNSKAP	45 494

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-557
Skyldig oppgjør brensel fra 2012/2013	-2 546
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 102



5A)

HUSORDENSREGLER TONSENHAGEN 2

YTRE ORDEN:

1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer ryddig. Av brannvernshensyn må det må ikke gjensettes gjenstander i fellesareal.
2. Kjøretøy parkeres etter anvisning fra styret og må ikke hindre fri passasje. Unødig støy og rusing av motorer må unngås.
3. Alt avfall legges på anviste steder. Instruks fra renholdsverket må følges med hensyn til søppelsjakt.
4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller balkonger. De anviste tørkeplasser og bankestativ må benyttes. Klesvask som henges på verandaen må ikke være så vått at det renner fra det.
5. Enhver plikter å bruke loftsbod og kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. 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. Lufting både om sommeren og om vinteren må skje på betryggende måte. Ellers skal vinduer og dører være lukket og låst. Den enkelte sameier plikter å utføre kjeller- og loftsvask i henhold til pålegg fra styret.
6. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten og heller ikke i regn og blåst. Hvis en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter han å påse at det blir lukket og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Lufting i oppgang skal skje gjennom vinduene.
7. Ytterdørene skal til enhver tid være låst.
8. Plakater og oppslag kan kun settes opp og fjernes etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret bemyndiger. Unntatt er meddelelser som settes opp av vaktmesteren.
9. I trapperommet er leking forbudt.
10. Utearealet er et felles ansvar. Papir og lignende må ikke kastes utover. Sameierne plikter å verne om planter, beplantning og andre anlegg. Plenklipping, vanning og luking skal utføres av den enkelte sameier i henhold til pålegg fra styret.
11. Utearealene kan fritt benyttes av sameierne. All bruk må imidlertid skje i henhold til reglementet og uten unødig sjenanse for andre.

INDRE ORDEN:

1. Enhver sameier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer eiendommens verdi.
2. Dyr som sjenerer andre sameiere kan bli fjernet etter styrets anmodning.



3. Støyende arbeider skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0700 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager

4. Naboene må ikke forstyrres unødig. Sene selskaper er selvfølgelig tillatt, men ta hensyn til naboene.

5. Meldinger fra styret til sameierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser. Alle har plikt til å passe på at husordenen blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.



Orientering om sameiets drift

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.

Vaktmestertjeneste

Fellesstyret for Tonsenhagen/Rødberget har ansvaret for vaktmestertjenestene for alle sameiene på Tonsenhagen. Vaktmestertjenesten utføres av tre 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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 564681.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon, se www.obos.no.



Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

1999 - 2000	Parkeringsplasser med varme	1999/2000: Opparbeidet 8 parkeringsplasser med motorvarmere mot naboblokk + 4 plasser til gjesteparkering
1998 - 1999	Rehab. balkong, kloakk og utvendig trapp	1998/1999: Rehabilitering balkonger inkl. skillevegger / reparert betongsøyle og utvendig trapp til kjeller Skiftet kloakkledning fra blokken til hovedledning
1993 - 1993	Oppusset fellesoppganger, inkl. nye entr	1993: Oppusset fellesoppganger, inkl. nye entredører



SAMEIET TONSENHAGEN 2

VEDTEKTER

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.03. 1984)
(Endret på ordinært sameiermøte 03.05. 1988)
(Endret på ordinært sameiermøte 13.03. 1990)
(Endret på ordinært sameiermøte 26.04. 1999)

§ 1.

Sameiets navn er "Sameiet Tonsenhagen 2". Sameiet (organisasjonsnummer 975 433 900) består av 16 seksjoner av eiendommen gnr. 85, bnr. 123 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 22.10. 1984 og tinglyst 28.11. 1984.

§ 2.

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 9.

§ 3.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, bygget på seksjonenes verdi ifølge de opprinnelige innskudd i Tonsenhagen Borettslag II A/L.

§ 4.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet forbeholdes panterrett i hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterrett er uten opptrennsrett 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 unødvendig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden og herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 - tjueen - dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.



- 2 -

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 - åtte - dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 5 gjelder tilsvarende.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning for styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring i vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameiere.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



- 3 -

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg velger sameierne på sameiermøtet et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer skal være sameiere.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder. I dennes fravær velges møteleder.

§ 12

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. I fellesanlegg representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og styremedlem i fellesskap.

Styremøter avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor som velges av sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Sameierne plikter å utføre det dugnadsarbeidet som styret pålegger fellesskapet.

§ 16

Ytre og indre vedlikehold av vinduer er sameiers eget ansvar.

§ 17

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

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 18

Forøvrig kommer Lov av 23.mai 1997, nr. 31 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) til anvendelse.

ooo000ooo



SAMEIET TONSENHAGEN 2

HUS ORDENSREGLER

(Vedtatt på ordinært sameiermøte 13.03. 1990)

YTRE ORDEN:

1. Trapper, fellesrom og friareal må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Trappene vaskes 1 gang i uken eller oftere hvis det er behov for det. Vinduene i trappeoppgangen vaskes hver tredje måned.
2. Kjøretøy parkeres etter anvisning fra styret og må ikke hindre fri passasje. Unødig støy og rusing av motorer må unngås.
3. Alt avfall legges på anviste steder. Instruks fra renholdsverket må følges med hensyn til søppelsjakt. Stort avfall som oppbevares i kjelleren, skal merkes med navn.
4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller balkonger. De anviste tørkeplasser og bankestativ må benyttes. Klesvask og andre gjenstander skal henges under balkongkledningen, slik at det ikke skjemmer fasaden. Tøyet må ikke være så vått at det renner fra det.
5. Enhver plikter å bruke loftsbod og kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. 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. Lufting både om sommeren og om vinteren må skje på betryggende måte. Ellers skal vinduer og dører være lukket og låst. Den enkelte sameier plikter å utføre kjeller- og loftsvask i henhold til pålegg fra styret.
6. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten og heller ikke i regn og blåst. Hvis en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter han å påse at det blir lukket og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Lufting i oppgang skal skje gjennom vinduene.
7. Ytterdørene skal til enhver tid være låst.
8. Plakater og oppslag kan kun settes opp og fjernes etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret bemyndiger. Unntatt er meddelelser som settes opp av vaktmesteren.
9. I trapperommet er leking forbudt. Aking og leking utenfor hovedinngangen som kan påføre blokken skade samt tilsmussing og skrivning på vegger i trappeoppgangene må ikke finne sted.
10. Utearealet er et felles ansvar. Papir og lignende må ikke kastes utover. Sameierne plikter å verne om planter, beplantning og andre anlegg. Plenklipping, vanning og luking skal utføres av den enkelte sameier i henhold til pålegg fra styret.
11. Utearealene kan fritt benyttes av sameierne. All bruk må imidlertid skje i henhold til reglementet og uten unødig sjenanse for andre.

INDRE ORDEN:

1. Enhver sameier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer eiendommens verdi.
2. Dyr som sjenerer andre sameiere kan bli fjernet etter styrets anmodning.
3. Det må ikke drives sang- og musikkøvelser mer enn 3 timer daglig og ikke i tiden 16.00 til 18.00 eller etter kl. 22.00. Videre henstilles det til at banking og snekring i hobbyrommene avsluttes kl. 22.00.
4. Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og 06.00, lørdag og helligdager etter kl. 24.00. Sene selskaper er selvfølgelig tillatt, men ta hensyn til naboene.
5. Tapping av vann i kran og klosett må foregå minst mulig mellom kl. 23.00 og 06.00. Vannkraner må etter tapping stenges forsvarlig. Utette kraner må sameieren straks besørge pakket.
6. Meldinger fra styret til sameierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser. Alle har plikt til å passe på at husordenen blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.