



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 895 843
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TUSSEFARET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 17.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 976895843

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 319 072	1 331 290
Sum inntekter		1 319 072	1 331 290
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		894 628	743 594
Sum kostnader		940 268	789 234
Driftsresultat		378 805	542 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 543	10 721
Sum finansinntekter		11 543	10 721
Annen finanskostnad		163 659	183 762
Sum finanskostnader		163 659	183 762
Netto finans		-152 116	-173 041
Resultat før skattekostnad		226 688	369 015
Årsresultat		226 688	369 015
Totalresultat		226 688	369 015
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 688	369 015
Sum overføringer og disponeringer		226 688	369 015



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		229	35
Andre fordringer		125 900	97 426
Sum fordringer		126 129	97 461
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		472 338	334 380
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 338	334 380
Sum omløpsmidler		598 467	431 841
SUM EIENDELER		598 467	431 841

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 622 378	1 849 066
Sum opptjent egenkapital		-1 622 378	-1 849 066
Sum egenkapital		-1 622 378	-1 849 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 196 673	2 270 169
Sum annen langsiktig gjeld		2 196 673	2 270 169
Sum langsiktig gjeld		2 196 673	2 270 169
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		836	930
Leverandørgjeld		4 490	1 875
Annen kortsiktig gjeld		18 846	7 933
Sum kortsiktig gjeld		24 172	10 738
Sum gjeld		2 220 845	2 280 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		598 467	431 841



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 335817

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 976 895 843
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TUSSEFARET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 16.03.2026



Organisasjonsnr: 976 895 843
TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 319 072	1 331 290
Sum inntekter		1 319 072	1 331 290
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		894 628	743 594
Sum kostnader		940 268	789 234
Driftsresultat		378 805	542 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 543	10 721
Sum finansinntekter		11 543	10 721
Annen finanskostnad		163 659	183 762
Sum finanskostnader		163 659	183 762
Netto finans		-152 116	-173 041
Resultat før skattekostnad		226 688	369 015
Årsresultat		226 688	369 015
Totalresultat		226 688	369 015
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 688	369 015
Sum overføringer og disponeringer		226 688	369 015



Organisasjonsnr: 976 895 843
TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		229	35
Andre fordringer		125 900	97 426
Sum fordringer		126 129	97 461
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		472 338	334 380
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 338	334 380
Sum omløpsmidler		598 467	431 841
SUM EIENDELER		598 467	431 841
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 622 378	1 849 066
Sum opptjent egenkapital		-1 622 378	-1 849 066



Sum egenkapital	-1 622 378	-1 849 066
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 196 673	2 270 169
Sum annen langsiktig gjeld	2 196 673	2 270 169
Sum langsiktig gjeld	2 196 673	2 270 169
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	836	930
Leverandørgjeld	4 490	1 875
Annen kortsiktig gjeld	18 846	7 933
Sum kortsiktig gjeld	24 172	10 738
Sum gjeld	2 220 845	2 280 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	598 467	431 841



Organisasjonsnr: 976 895 843
TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2795

TUSSEFARET BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

10. mars 2026 kl. 18:00, Frogn rådhus, Drøbak, møterom Filisterkroken.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring §4 andre avsnitt
8. Vedtekts endring § 9 Sameiestyre
9. Tillegg i vedtektenes § 14 Fellesutgifter/disposisjonsfond andre avsnitt
10. Skifte av verandadører
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TUSSEFARET BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Einar Espe Eliassen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak

De stemmeberettigede blir godkjent

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Einar Espe Eliassen som fører av protokollen.

Forslag til vedtak

Blir valgt i det fysiske årsmøte.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsregnskap 2025 inkludert revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.



Sak 7

Vedtektsendring §4 andre avsnitt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endres fra (Kursiv viser hva som endres):

En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, anlegge eget ladepunkt for elbil/ladbare hybrider, i tilknytning til sin carport. Nytt strømopplegg for sameiers regning må da først etableres frem til dette ladepunktet.

Elbillader/opplegg må forsikres av den enkelte sameier på egen innboforsikring.

Det er kun bygningsmassen som er inkludert/dekket gjennom felleskostnadene i sameiets forsikring hos Frende. Ved bruk av sameiets felles forsikring, dekkes egenandelen sameier.

Endres til (Kursiv viser hva som endres):

En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, anlegge eget ladepunkt for elbil/ladbare hybrider, i tilknytning til sin carport. Nytt strømopplegg for sameiers regning må da først etableres frem til dette ladepunktet.

Elbillader/opplegg må forsikres av den enkelte sameier på egen innboforsikring.

Det er kun bygningsmassen som er inkludert/dekket gjennom felleskostnadene i sameiets forsikring. Ved bruk av sameiets felles forsikring, dekkes egenandelen sameier.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedtektsendring vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av vedtektene vedtas

Vedlegg

2. 2795 Tussefaret vedtekter inkludert foreslått vedtektsendringer.pdf

Sak 8

Vedtekts endring § 9 Sameiestyre

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endres i sin helhet fra:

§9 Sameiestyre

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet blant sameierne, og består av:

- styreleder

- 2 ordinære styremedlemmer

- 1 varamedlemmer



Det valgte styret konstituerer seg selv. Vara har møte- og talerett, men ikke stemmerett, med mindre det er forfall fra øvrige styremedlemmer. Styremedlemmene må være sameiere som selv bor i Tussefaret Boligsameie. Tjenestetiden er for alle 1- ett- år, og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Det bør velges en representant fra hvert leilighetshus.

Endres til i sin helhet til:

§9 Styret og dets vedtak

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer og hvis mulig representere hvert leilighetshus. Styremedlemmene må være seksjonseiere som selv bor i Tussefaret Boligsameie, med unntak for styreleder. Ekstern styreleder kan engasjeres og da med krav om at vedkommende har referanser på tidligere styrelederverv. Fortrinnsvis anbefales å hente inn styreleder fra forretningsførers forbindelser eller tilsvarende aktører. Det kan velges inntil 1 varamedlem. Vara har møte- og talerett, men ikke stemmerett, med mindre det er forfall fra øvrige styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år hvis ikke årsmøte har bestemt annet. Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøte 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) Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styrets innstilling

Styret foreslår at følgende vedtektsendring vedtas fordi §9 er pr. i dag ikke helt i tråd med loven og dagens praksis, og forslås derfor oppdatert til dagens standard. Det åpnes også opp for å kunne engasjere en ekstern styreleder om ingen boende påtar seg vervet.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtektsendring av § 9 vedtas.

Sak 9

Tillegg i vedtektenes § 14 Fellesutgifter/disposisjonsfond andre avsnitt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endres fra:

Styret plikter likeledes å sørge for at det opprettes et vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige felles vedlikehold/kostnader som er påkrevete eller ønskelig. Fondet disponeres av styret med de begrensninger som nevnt i pkt 7.

Endres til (Tillegget er lagt inn i kursiv):



Styret plikter likeledes å sørge for at det opprettes et vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige felles vedlikehold/kostnader som er påkrevete eller ønskelig. *Avsetning til vedlikeholdsfondet økes årlig basert på byggekostnadsindeks for foregående år, og er prosent basert.* Fondet disponeres av styret med de begrensninger som nevnt i pkt 7.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedtektsendring vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtektsendring vedtas.

Sak 10

Skifte av verandadører

Forslag fremmet av:

Aud Johanne Kongsbak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2020 ble det vedtatt å skifte verandadøren for egen regning, og at styret skulle ordne med en felles bestilling for dette. Dette blei bare utført hos ca. halvparten av leilighetene i 2021.

Jeg mener at alle leilighetene bør ha samme standard på dører. Dette vil være viktig siden vi alle er ansvarlig for vedlikeholdet. Kostnaden faktureres den enkelte sameier.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og foreslår at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styret bestiller samlet de manglende verandadørene og disse skiftes samtidig med vedlikeholdet av ytterdøren. Kostnaden faktureres den enkelte sameier.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Magnar Tinjar
- Vibeke Hansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maria (Mia) Eriksson



Styrets årsrapport STYRETS ARBEID I TUSSEFARET BOLIGSAMEIE fra årsmøte i 2025 til årsmøte i 2026

Tussefaret Boligsameie ligger i Tussefaret 1,3,5 og 7 i Drøbak. Sameiet består av 23 eierseksjoner/leiligheter.

Styret i Tussefaret Boligsameie har i perioden bestått av følgende personer:

-Vibeke Hansen (Tussefaret 7C) - styremedlem

-Mia Eriksson (Tussefaret 5A) – leder

-Kjell-Ove Fredhjem, (Tussefaret 7D) - vara

-Magnar Tinjar (Tussefaret 3A) - styremedlem

Regnskapsføringen for perioden er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS (fra 1. juli 2020).

Siden forrige årsmøte er det omsatt en seksjoner i sameiet, Tussefaret 3H. Det er pr i dag tre seksjoner som leies ut.

Styret har i perioden etter årsmøtet 2025 avholdt 10 ordinære styremøter, 2 sameiermøter samt flere arbeidsmøter. Det har også vært befaringer underveis med Frank Kristiansen AS ifbm vedlikehold, i tillegg reparasjon takvannlekkasje i nr. 7.

Det er også gjennomført to dugnader i 2025, vår og høst. Vi hadde også en arbeidsøkt der vi vasket gjesteparkeringen samt malte/merket parkeringsplassene.

Vi hadde 14. oktober et sameiermøte, etter å ha sendt et spørreskjema til eierne, der vi gjennomgikk svarene vi mottok. Møtet var vellykket og mange synspunkter ble diskutert. Dette kan med fordel gjentas regelmessig. Et tema var hvordan rekruttere styremedlemmer, primært styrets leder, da ingen føler seg motivert for oppgaven. Vi har sett på muligheten for å endre vedtekter slik at leder kan leies inn. Dette vil koste sameiet 80.000-100.000 pr år.

Vi har fortsatt kontrakt med et gartnerfirma, H. Fjeldstad AS for gress og kantklipping på våre fellesområder. De har kommet til faste tider/uke og klippet gress ukentlig og kantklipping hver 14. dag fra mai til medio oktober.

I tillegg har vi kontrakt med Håkon Kvarme, som måker snøen fra våre innkjørster samt parkeringen, i vinter sesongen.

Styrehonorar blir utbetalt etterskuddsvis til faste medlemmer ihht vedtak på årsmøtet 2020.

Brannvern: Kontroll av Norsk Brannvern ble gjennomført høsten 2024, og derfor ikke utført i 2025. Ny kontroll skal skje høsten 2026.

Vedlikehold bygninger og økonomi:

Styret har budsjettet med økning i vedlikeholdsfond samt økt generell vedlikeholdskostnad grunnet våre stadig eldre bygninger. Dette til tross for at styret forhandlet frem en lavere forsikringspremie samt en noe bedre og rimeligere TV/ internettabonnement.

Felleskostnaden økes for liten leilighet til kr 4613 og for stor leilighet til kr 5319.



I årets vedlikeholdsoppgaver er det prioritert å få vann vekk fra husene. Det skal monteres takrenner og nedløp der dette er mangelfullt, sydvegg i nr.3 skal males, ytterdører skal pusses opp og etterisoleres rundt dørkarm. Vi har planer om å bygge om takkonstruksjonen i nr. 5 da den har samme problematikk som i nr.7, der vi hatt lekkasje under året. Dette blir gjennomført dersom vi ikke har noen andre store kritiske kapitalkrevende hendelser.

Forsikringssaken, Taklekkasje i Tussefaret 7: Dette ble en hastesak da vann trengte inn i 2 leilighet nr. 7 B og 7D. Trolig årsak er ispropp og veldig lite fall på taket der avrenning skal skje, en konstruksjonsfeil/svakhet ved bygningen. Dette ble utbedret og vi ble gjort oppmerksom på at vi har den samme problematikk i nr.5 som bør utbedres. Dette er en forsikringssak for den delen av skaden som er under tak, men ikke for selve taket. Dette ble derfor en stor økonomisk kostnad for sameiet og veldig lite å hente inn via forsikring. Den er det klaget på, og vi har fortsatt ikke fått endelig svar fra forsikringsselskapet IF.

Grøntanlegget i sameiet: Da lusing og vanning ikke er en del av avtalen med gartner må vi selv ta dette ansvaret. Dette er ikke en jobb for noen få, men for alle, for en felles trivsel, og med ref. til våre husordensregler pkt.3.

Vi er i dialog med FolloRen ang. ny kontainer for matavfall, noe som er pålagt. Vårt ønske er å lage den nåværende papiravfallsbrønnen om til matavfall og ha en ny kontainer stående for papiravfall. Dette for å unngå generende lukt.

Gatebelysningen er mangelfull ved Tussefaret 1, noe som er en konsekvens ved byggingen av de nye eneboligene rett ovenfor på motsatt side veien. Utbygger Brenden skal rette opp i dette, men har enda ikke klart å gjennomføre.

Det vil bli arrangert både vår og høstdugnad også i år. Vårdugnaden er planlagt til tirsdag 5.mai. Vi inviterer beboerne i eneboligene til å delta da noen av vårens oppgaver på våre fellesområder også er deres. Som tidligere år er det fullt mulig å begynne dugnaden i helgen eller noen dag før dersom man ikke har mulighet for å bidra på tirsdagen. Vi leier inn kontainer for hageavfall. Etter dugnad samles vi og griller pølser/hamburger som vi pleier.

Styret i Tussefaret Boligsameie



Til årsmøtet i Tussefaret Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tussefaret Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 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.

Ledelsens 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 internkontroll 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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397 05 05914

Organisasjonsnr:

975 808 679 MVA

Telefon: +47 23 31 07 20

Årsregnskap 2025 inkludert revisors beretning.pdf



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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397 05 09 14

Organisasjonsnr:

975 808 679 MVA

Telefon: +47 23 31 07 20 av 27

Årsregnskap 2025 inkludert revisjonsberetning.pdf



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 574 295.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.03.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



TUSSEFARET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 976895843, KLIENTNR. 2795

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 250 586	1 193 415	1 250 000	1 319 992
Andre inntekter	3	68 486	137 875	55 000	55 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 319 072	1 331 290	1 305 000	1 374 992
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 313	-5 500	-5 000	-6 400
Forretningsførerhonorar		-83 565	-79 745	-84 000	-87 780
Konsulenthonorar		-5 540	-8 115	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-252 253	-108 826	-245 000	-370 000
Forsikringer		-159 556	-185 816	-180 000	-163 800
Energi/fyring	8	-16 120	-13 162	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 025	-189 914	-198 000	-176 300
Andre driftskostnader	9	-169 256	-152 516	-176 000	-159 504
SUM DRIFTSKOSTNADER		-940 268	-789 234	-964 000	-1 039 784
DRIFTSRESULTAT		378 805	542 056	341 000	335 208
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 543	10 721	0	0
Finanskostnader	11	-163 659	-183 762	-180 000	-150 079
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-152 116	-173 041	-180 000	-150 079
ÅRSRESULTAT		226 688	369 015	161 000	185 129
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		226 688	369 015		





TUSSEFARET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976895843, KLIENTNR. 2795

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		229	35
Forskuddsbetalte kostnader		125 900	97 426
Driftskonto OBOS-banken		82 768	159 178
Sparekonto OBOS-banken		15 771	709
Sparekonto OBOS-banken II		373 799	174 493
SUM OMLØPSMIDLER		598 467	431 841
SUM EIENDELER		598 467	431 841
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 622 378	-1 849 066
SUM EGENKAPITAL		-1 622 378	-1 849 066
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 196 673	2 270 169
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 196 673	2 270 169
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 846	7 933
Leverandørgjeld		4 490	1 875
Påløpte renter		836	930
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 172	10 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		598 467	431 841
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, 02.02.2026
Styret i Tussefaret Boligsameie

Maria Christina Eriksson /s/

Vibeke Hansen /s/

Magnar Tinjar /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	214 078
Felleskostnader likt	528 172
Carport	173 788
Kabel-tv bredbånd	154 560
Vedlikeholdsfond	179 988
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 250 586

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Dugnadsgebyr	500
Andel eneboligene	66 614
Strøm carport	1 372
SUM ANDRE INNETEKTER	68 486

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	-40 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 313
SUM REVISJONSHONORAR	-6 313

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-217 041
Drift/vedlikehold elektro	-24 118
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 736
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 250
Kostnader dugnader	-5 109
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-252 253

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-16 120
SUM ENERGI / FYRING	-16 120

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 933
Datautstyr	-4 672
Annet driftsmateriale	-2 079
Snørydding	-35 725
Gressklipping	-33 036
Andre driftskostnader	-9 908
Andre kontorkostnader	-1 664
Kontingenter	-68 900
Bank- og kortgebyr	-2 736
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-603
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-169 256

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	769
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 580
Andre renteinntekter	194
SUM FINANSINTEKTER	11 543

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-163 656
Renter på leverandørgjeld	-3
SUM FINANSKOSTNADER	-163 659





NOTE 12

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 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021

-1 800 000

Økning 2022

-700 000

Nedbetalt tidligere

229 831

Nedbetalt i år

73 496

-2 196 673

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 196 673





VEDTEKTER FOR TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 21. mars 2024

§1

Sameiets navn – hva sameiet omfatter

Sameiets navn er Tussefaret Boligsameie. Sameiet omfatter g.nr 71, b.nr. 455 seksjonsnummer 1-16 og 23-29 i Frogn Kommune, og er forpliktet til medlemskap i Torkildsbyen&Ullerud Vel (TUV). De 6 eneboligene, g.nr 71, b.nr 455 seksjonsnr 17-22, som opprinnelig var en del av boligsameiet, ble i 2018 skilt ut fra Tussefaret Boligsameie som 6 individuelle eneboliger. Sameiet har inngått en avtale med eneboligene, - avtalen finnes vedlagt. Avtalen regulerer partenes forhold til felles kabel-TV/søppelanlegg, bilparkering, snømåking/strøing, gatebelysning samt adkomstvei og øvrige fellesanliggender.

§2

Antall seksjoner - sameierbrøk

Sameiet består pr d.d. av i alt 23 seksjoner med utendørs bod og carport. Hver seksjon består av en fysisk andel i bygningene med en ideell andel av sameiets tilhørende grunnareal. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen skal benyttes som bolig.

Juridiske personer kan ikke eie boenheter.

Det er ikke anledning til å eie flere enn en seksjon i sameiet.

Sameierbrøken er basert på bruksenhetens areal som vist i tinglyst vedlegg om sameierbrøk av 23.08.1996.

Endring av sameierbrøk kan bare skje ved enstemmig vedtak i sameiet.

§3

Fellesareal

Til hver seksjon med direkte utgang til terrenget, hører rett til bruk av et naturlig område rett utenfor boligen ihht arealkart med skraverte felt, fastsatt i sameiermøtet 17.03.2010, samt bebyggelsesplan fastsatt av Frogn Kommune 22.02.1999. Etter sameiermøtebeslutning kan deler av fellesarealet disponeres av den enkelte seksjonseier som vist i vedlagte arealkart. Seksjonen er ansvarlig for vedlikeholdet av dette arealet.

§4

Parkering

I bebyggelsesplanen er det knyttet 1,5 parkeringsplasser til hver boligseksjon. Sameiet disponerer 19 gjesteparkeringsplasser på fellesområdet vest for Tussefaret nr 5, samt 2 gjesteparkeringsplasser ved Tussefaret nr 7, samt 1 gjesteparkeringsplass ved nr 1. De 2 avmerkede gjesteparkeringsplassene ved nr 7 skal kun benyttes av besøkende til nr 7. Det henstilles til at man flytter/parkerer bilen på den store gjesteparkeringen, dersom man skal stå mer enn noen timer.

Dersom en boligseksjon disponerer mer enn en bil, skal bil nr 2 parkeres på den store gjesteparkeringen. Det er kun mulighet til å parkere en bil ved boenheten, og dobbeltparkering ved carportene skal ikke forekomme.

Carporten skal følge sameierseksjonen ved salg.



En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, anlegge eget ladepunkt for elbil/ladbare hybrider, i tilknytning til sin carport. Nytt strømopplegg for sameiers regning må da først etableres frem til dette ladepunktet. Elbillader/opplegg må forsikres av den enkelte sameier på egen innboforsikring.

~~Det er kun bygningsmassen som er inkludert/dekket gjennom felleskostnadene i sameiets forsikring hos Frønde.~~ Ved bruk av sameiets felles forsikring, dekkes egenandelen sameier.

Strøket felt endres til:

Det er kun bygningsmassen som er inkludert/dekket gjennom felleskostnadene i sameiets forsikring.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som pga nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte mot egen parkeringsplass. Bytte gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov, og byttes tilbake ved opphør av behov eller ved salg av seksjonen.

Styret må eventuelt kontaktes ifht ovennevnte, og de vil da gi nærmere føringer om tildelingskriteriene.

§5

Det ordinære årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret har plikt til å delta i møtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall. I tillegg til sameierne har forretningsfører/regnskapsfører og ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å delta og uttale seg.

Styret innkaller til årsmøte med et skriftlig varsel på minst 8–åtte og høyst 20–tjue dager. Innkallingen skal angi sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag til saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal det medfølge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som sameiere eventuelt ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21-tjuen dager før møtet. Styret varsler sameierne om fristen for innkomne forslag. For at et forslag som er nevnt i punkt 7 skal behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Sameierne har rett til å møte med fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapporten fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette styrets og revisors godtgjørelser
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtekter

Sameiermøtet velger en møteleder som ikke behøver å være sameier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll, som underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§6

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 (jfr. Eierseksjonslovens §33, 5.ledd) av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3-tre og høyst 20-tjue dagers skriftlig varsel. Det ekstraordinære sameiermøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§7

Spesielle saker som må behandles av sameiet

Beslutninger på sameiermøtet tas med vanlig flertall av de avgitt stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere krav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- 1)Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen/tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet.
- 2)Omgjøring av fellesarealer til ny bruk eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- 3)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.
- 4)Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- 5)Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd, annet punktum.
- 6)Endring av vedtektene, med mindre loven stiller strengere krav.

Beslutning som krever enighet fra samtlige sameiere, enten på sameiermøte eller på et annet tidspunkt man gjør avtale om:

- 1)Oppløsning av sameiet.
- 2)Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- 3)Tiltak som gjør vesentlige endringer i sameiets karakter.
- 4)Tiltak som går vesentlig ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelse på kostnaden som tiltaket vil medføre, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§8

Begrensninger i stemmerett

Ingen kan delta i avstemming om:

- 1)Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
- 2)Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.
- 3)Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig, og kan stride mot sameiets interesser.
- 4)Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§9

Sameiestyre

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet blant sameierne, og består av:

- _____ styreleder
- _____ 2 ordinære styremedlemmer
- _____ 1 varamedlemmer

Det valgte styret konstituerer seg selv. Vara har møte- og talerett, men ikke stemmerett, med mindre det er forfall fra øvrige styremedlemmer. Styremedlemmene må være sameiere som selv bor i



~~Tussefaret Boligsameie. Tjenestetiden er for alle 1-ett-år, og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Det bør velges en representant fra hvert leilighetshus.~~

Hele §9 strøket i sin helhet, og erstattes av følgende:

§9. Styret og dets vedtak

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer og hvis mulig representere hvert leilighetshus. Styremedlemmene må være seksjonseiere som selv bor i Tussefaret Boligsameie, med unntak for styreleder. Ekstern styreleder kan engasjeres og da med krav om at vedkommende har referanser på tidligere styrelederverv. Fortrinnsvis anbefales å hente inn styreleder fra forretningsførers forbindelser eller tilsvarende aktører. Det kan velges inntil 1 varamedlem. Vara har møte- og talerett, men ikke stemmerett, med mindre det er forfall fra øvrige styremedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år hvis ikke årsmøte har bestemt annet. Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøte 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) Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§10

Styremøter

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid/sted for møtet, samt saker som skal behandles.

§11

Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet i sameiermøter. Det hører under styret å engasjere/ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreleders dobbeltstemme utslaget.

§12

Råderett over seksjonen

Den enkelte har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Enhver sameier er pliktig til å melde salget av sin seksjon til styret.



Ved utleie av en seksjon, skal leietaker godkjennes av styret før innflytting kan skje. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det. Den som leier ut sin bolig er ansvarlig for at leietaker oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Leietaker må gå via sin utleier/seksjonseier dersom det er spørsmål til seksjonen eller ting som ikke fungerer. Ved alle former for mislighold er eier ansvarlig overfor sameiet.

§13

Vedlikehold

Hver seksjonseier har det fulle ansvar for det indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde seksjonen forsvarlig vedlikeholdt/iorden. Den ytre vedlikeholdsplikten er et fellesanliggende hva gjelder carporter, boder, tak, vegger, piper, takrenner, verandaer, svalganger, dører og vinduer, dog ikke markterrasser og naturlig areal som disponeres av disse leilighetene på bakkeplan. Utskifting av verandadører er et unntak her, siden 10 av sameierne allerede har skiftet disse for egen regning (2022). Hekker/beplantning (NB! Max h=160 cm) må samordnes og skal ha et enhetlig preg. Inngjerding tillates ikke. Det er påkrevet at man overholder Tussefaret Boligsameiers eiendomsgrenser ifht beplantning og etablering av markterrasser.

Alle seksjonseiere har adgang til naboeiendommen for å utføre nødvendige reparasjoner og vedlikehold av sin seksjon.

Vedlikehold av bygningsmassen utover den enkelte sameiers eget økonomiske ansvar utføres etter vedtak gjort av sameiet og på instruks fra styret. Sameie kan lånefinansiere store prosjekter, eller innhente kapitalen fra sameierne, siden lånefinansiering er kostbart for sameie. Kostnadene, også lånefinansiering, fordeles på sameiet via felleskostnadene. Hver sameier er ansvarlig for sin del av lånefinansieringen.

Årsmøtet bestemmer når større vedlikehold av bygningsmassen skal utføres. Dette gjelder bl.a. tilførsel av strøm eller vann-og avløpsarbeid, drenering, utskifting av tak, ny bordkledning, maling, utskifting av vinduer og dører, utskifting av verandaer, trapper og svalganger, asfaltering av parkeringsplass/privat vei/gårdsplasser o.l. I slike tilfeller er egeninnsats ikke aktuelt. Styret, med hjelp av faglig kompetanse, administrerer gjennomføringen av slikt vedlikeholdsarbeid. Dersom omfanget er større enn sameiets pengebeholdning, fremlegger styret et forslag om finansiering for sameiermøte med opptak av lån med ansvar fordelt på hver sameier, og med tilbakebetaling ved justering av felleskostnadene for å dekke avdrag og renter på lånet eller ved kapitalinnhenting fra sameierne beregnet ifht eierbrøk.

Fasadeendringer som montering/innbygging av varmepumper, oppføring levegg m.m. skal alltid godkjennes av styret. Varmepumper skal monteres forskriftsmessig og på egen fasade. Avrenning fra varmepumper må ledes vekk for ikke å skade panel/bygningsmassen, eller være til sjenanse for øvrige sameiere.

Det er besluttet at varmepumper skal «kasses inn», og males i husets veggfarge. Generelt gjelder at enhver må tilpasse så vel utskiftninger som nye installasjoner til farger/fargepalett og stil som til enhver tid er gjeldende for sameiet, også når det gjelder markiser, persiener og screen (se info om fargepalett på Vibbo).

§14

Fellesutgifter/disposisjonsfond

Styret v/forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra hver sameier til dekning av sameiets drift, så som regnskapsførsel, revisjon, vedlikehold av fellesarealer, drift søppelanlegg, grøntmann, snørydding/strøing, kabel-TV/internett, TUV, gate-/bod-og carportbelysning, felles bygningsforsikring av sameiets eiendom m.m. Med mindre det virker åpenbart urimelig eller uriktig, fordeles kostnaden likt mellom sameierne.



Regnskapene legges til rette for kostnadene slik:

- a) Felleskostnader som skal fordeles likt på antall boenheter.
Regnskap og revisjon/avgift til Torkildbyen og Ullerud Vel (TUV)/veikostnadene/egen snømåking og strøing, gate-, bod- og carportbelysning/brannvernkontroller/dugnader/taksjekk/vedlikehold og nyanlegg av fellesareal og grøntareal/kabel-TV pakke/drift søppelanlegget/carporter og bodhus/redskapsbod.
- b) Felleskostnader som skal fordeles etter eierbrøk.
Større vedlikehold av bygningsmassen (som ikke inngår i eierseksjonens eget ansvar) og andel forsikringspremie for felles bygningsmasse. Sparing til vedlikeholdsfond.
- c) Kostnader som ikke vedkommer fellesskapet, men som er lagt ut fra sameiets kasse, holdes adskilt fra øvrige vedlikeholdskostnader. Disse kostnader innkreves ved separat fakturering og inntektsføres separat (bl.a. viderefakturering til eneboligene og nr 17).

Styret plikter likeledes å sørge for at det opprettes et vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige felles vedlikehold/kostnader som er påkrevete eller ønskelig. Avsetning til vedlikeholdsfondet økes årlig basert på byggekostnadsindeks for foregående år, og er prosent basert. Fondet disponeres av styret med de begrensninger som nevnt i pkt 7.

§15

Panterett – Sikkerhet for sameiets forpliktelser

Sameiet har pant i seksjonen ihht Eierseksjonsloven. Panterett er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har overfor sameiet.

§16

Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser/innbetalinger, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter Eierseksjonslovens §26 og §27. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet (TBS) rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal skje skriftlig, og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon dersom ikke pålegget er etterkommet innen en frist som skal settes kortere enn 6-seks måneder fra pålegget er mottatt.

Dersom pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag; når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelser mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres. For auksjonen gjelder bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse så langt de passer.

§17

Forsikring

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendom og bygningsmasse, inkl søppelanlegg, til enhver tid er fullverdiforsikret til best mulig betingelser.

§18

Fremleie og dugnadsinnsats

Tussefaret Boligsameie er primært bolig for sameierne. Dersom en sameier ønsker å leie ut sin leilighet, skal leieavtalen vedlegges TBS's vedtekter og husordensregler, samt inneholde et krav om at leietaker etterlever disse.

Det forventes at sameier, eller leietaker, deltar på dugnader og andre gjøremål som faller på den enkelte sameier.



Styret skal ha informasjon om, samt kontaktinformasjon til, leietaker (navn, telefon og mail).

§19

Utfyllende bestemmelser

Det tilligger sameiermøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordensregler, regler for parkering, husdyrhold m.m.

Forøvrig vises til Lov om eierseksjoner pr 2018.

§20

Diverse forpliktelser/tvister

Tvister skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke dette frem, skal saken avgjøres av en ordinær domstol.

Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er oppfylt, gjelder Lov om eierseksjoner av 23.05.1997, lov nr 31.

-----oooOooo-----

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 26.6.1996, endret i sameiermøtet 16.04.1997, 25.03.1998, 13.04.1999, 17.03.2010, 19.03.2013, 11.04.2018, 06.04.2022, 21.03.2024, 10.03.2026.

Vedlegg:

- Fordelingsbrøk i sameiet
- Oversikt grøntareal
- Avtale om fradeling av eneboligene med tilhørende rettigheter i TBS

04.03.24



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 2795 Selskapsnavn: TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.