



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 919
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 10
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 533 660	1 407 565
Sum inntekter		1 533 660	1 407 565
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		102 781	102 781
Annen driftskostnad		1 278 594	1 101 599
Sum kostnader		1 455 541	1 278 545
Driftsresultat		78 119	129 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		540	2 360
Sum finansinntekter		540	2 360
Annen finanskostnad		96 578	107 590
Sum finanskostnader		96 578	107 590
Netto finans		-96 038	-105 230
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 919	23 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		-17 919	23 790
Årsresultat		-17 919	23 790
Totalresultat		-17 919	23 790
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 919	23 790
Sum overføringer og disponeringer		-17 919	23 790



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		205 562	308 344
Sum varige driftsmidler		205 562	308 344
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		8 750	8 750
Sum finansielle anleggsmidler		8 750	8 750
Sum anleggsmidler		214 312	317 094
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 794	
Andre fordringer		147	169 597
Sum fordringer		6 941	169 597
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		277 089	233 736
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		277 089	233 736
Sum omløpsmidler		284 030	403 333
SUM EIENDELER		498 342	720 427



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 053 010	2 035 092
Sum opptjent egenkapital		-2 053 010	-2 035 092
Sum egenkapital		-2 053 010	-2 035 092
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 320 880	2 416 568
Sum annen langsiktig gjeld		2 320 880	2 416 568
Sum langsiktig gjeld		2 320 880	2 416 568
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		451	609
Leverandørgjeld		64 817	292 246
Annen kortsiktig gjeld		165 205	46 096
Sum kortsiktig gjeld		230 473	338 951
Sum gjeld		2 551 353	2 755 519
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		498 342	720 427



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 453973

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 919
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 10
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 975 433 919
SAMEIET TONSENHAGEN 10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 533 660	1 407 565
Sum inntekter		1 533 660	1 407 565
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		102 781	102 781
Annen driftskostnad		1 278 594	1 101 599
Sum kostnader		1 455 541	1 278 545
Driftsresultat		78 119	129 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		540	2 360
Sum finansinntekter		540	2 360
Annen finanskostnad		96 578	107 590
Sum finanskostnader		96 578	107 590
Netto finans		-96 038	-105 230
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 919	23 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		-17 919	23 790
Årsresultat		-17 919	23 790
Totalresultat		-17 919	23 790
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 919	23 790
Sum overføringer og disponeringer		-17 919	23 790



Organisasjonsnr: 975 433 919
SAMEIET TONSENHAGEN 10

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		205 562	308 344
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		8 750	8 750
Sum anleggsmidler		214 312	317 094
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		6 794	147
Sum fordringer		6 941	169 597
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		277 089	233 736
Sum omløpsmidler		284 030	403 333
SUM EIENDELER		498 342	720 427

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 053 010	2 035 092
Sum opptjent egenkapital	-2 053 010	-2 035 092
Sum egenkapital	-2 053 010	-2 035 092
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 320 880	2 416 568
Sum annen langsiktig gjeld	2 320 880	2 416 568
Sum langsiktig gjeld	2 320 880	2 416 568
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	451	609
Leverandørgjeld	64 817	292 246
Annen kortsiktig gjeld	165 205	46 096
Sum kortsiktig gjeld	230 473	338 951
Sum gjeld	2 551 353	2 755 519
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	498 342	720 427



Organisasjonsnr: 975 433 919
SAMEIET TONSENHAGEN 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling til årsmøte

Digitalt årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 10 avholdes med oppstartsdato
lørdag 15. mai og avsluttes søndag 23. mai 2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en seksjonseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår styrehonorar kr 65 000

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensregler
 - B) Digital nøkkel
 - C) Avgift på parkeringsplasser
 - D) Endring av oppmerking på parkeringsplasser
- Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 07.05.2021
Styret i Sameiet Tonsenhagen 10

Mathias Heimerback Irene Hegbom Kristian Husby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mathias Heimerback	Anna Rogstads Vei 45B	2020 - 2022
Styremedlem	Irene Hegbom	Anna Rogstads Vei 41A	2019 - 2021
Styremedlem	Kristian Husby	Anna Rogstads Vei 45A	2020 - 2022
Varamedlem	Karianne Mørstad	Anna Rogstads Vei 43B	2020 - 2021
Varamedlem	Veslemøy Remman	Steinbakken 5 C	2020 - 2021

Valgkomiteen

Liv Hernes Kvanvig Anna Rogstads Vei 45A

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

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 10

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433919, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Anna Rogstadsvei 41A,b
Anna Rogstadsvei 43A,b
Anna Rogstadsvei 45A,b

Gårds- og bruksnummer:
85 169

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 10 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Styret har hatt totalt 7 møter. 5 møte med samtlige medlemmer, samt 2 møter med 2 av styret til stede. Utover fastsatte møter, håndteres HMS (helse, miljø, sikkerhet) og FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) løpende.
- Generalforsamling gjennomført digitalt på våren og en ekstraordinær generalforsamling på høsten i forbindelse med kjøp av 18 parkeringsplasser av sameie KBV, samt nye digitale varmemålere levert av Ista. Styret ønsker at alle som har mulighet, blir med på generalforsamlingene.
- Dugnad gjennomført vår greit oppmøte. Styret minner om at det er lov å bidra utenom faste dugnader.
- Årskontroll av brannvarselanlegg.
- Nye og oppdaterte vedtekter.
- Julekonsert levert av Tonsenhagen korps.
- Felling av diverse gamle og store trær ved bekken mot grusveien.
- Ny sykkelparkering i felles sykkelkjeller - 45 A.
- I samarbeide med Obos/advokat arbeider vi fortsatt med siste punkter med avtale angående kjøp av parkeringsplassene av KBV.
- Nye digitale målere installert på radiatorer, levert av Ista.
- Styret ber at foreldre følger med leken og at barn forholder seg til reglene ved bruk av trampoline. Fint også med rapportering til styre ved eventuelle feil/mangler på lekeutstyr.
- Styret ønsker at samtlige eiere tar i bruk Vibbo – her har vi en bedre og enklere form for dialog og deling av informasjon gjellende sameiet.
- Sjekk og bytte av noen låssylindere i hovedinngangsdører:
- Hageavfall: Området til Forsvarsbygg er betegnet som naturtype 1. Av den grunn har Forsvarsbygg uttrykkelig saft at sameiet T10 må fjerne hageavfallet som sameiet har kastet på deres tomt. Vaktmester har nå fjernet så mye som mulig av tidligere hageavfall som er kastet der. Det skal ikke kastes hageavfall der. Hageavfall kan inneholde plante eller dyreliv som kan spre seg i vill natur. Dersom noen har hageavfall i sameiet skal de kontakte vaktmester (tlf.92420129), som har sagt han kan hente hageavfall ved forespørsel.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 533 660.
Andre inntekter består av viderefakturering for nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 455 541.
Dette er kr 253 376 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nytt sykkelstativ, avskrivning på avfallsanlegg og diverse arbeid på utearealene.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 17 919 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 53 557

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2021”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 10 876. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 10.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 10 har lån i OBOS-Banken.

Lånet er et serielån med flytende rente og løpetid på 20 år fra 2018.

Rentesats pr. 31.12.20: 3,55 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tonsenhagen 10

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 07EEG-102ZH-27F7O-20W1Z-AQUC8-GYDCI



SAMEIET TONSENHAGEN 10
ORG.NR. 975 433 919, KUNDENR. 1071

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 531 320	1 369 684	1 531 000	1 574 000
Innbetalinger		0	34 038	0	0
Andre inntekter	3	2 340	3 843	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 533 660	1 407 565	1 531 000	1 574 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Avskrivninger	13	-102 781	-102 781	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 066	-9 553	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 255	-83 095	-87 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-16 830	-35 472	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-300 739	-138 891	-127 000	-127 000
Forsikringer		-140 765	-129 253	-142 000	-153 000
Kommunale avgifter	9	-359 559	-332 871	-360 000	-363 000
Kostnader sameie		-157 176	-142 884	-143 000	-168 200
Energi/fyring		-12 947	-16 255	-24 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 051	-119 349	-120 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-93 206	-93 977	-94 000	-96 000
				-1 202	
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 455 541	-1 278 545	165	-1 234 365
DRIFTSRESULTAT		78 119	129 020	328 835	339 635
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	540	2 360	0	0
Finanskostnader	12	-96 578	-107 590	-110 000	-81 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-96 038	-105 230	-110 000	-81 000
ÅRSRESULTAT		-17 919	23 790	218 835	258 635
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	23 790		
Udekket tap		-17 919	0		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	205 563	308 344
Aksjer og andeler	14	8 750	8 750
SUM ANLEGGSMIDLER		214 313	317 094
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		147	26 730
Kundefordringer		6 794	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	141 956
Energiavregning		0	911
Driftskonto OBOS-banken		276 972	233 619
Sparekonto OBOS-banken		117	117
SUM OMLØPSMIDLER		284 030	403 333
SUM EIENDELER		498 343	720 427
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 053 010	-2 035 092
SUM EGENKAPITAL		-2 053 010	-2 035 092
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 320 880	2 416 568
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 320 880	2 416 568
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 504	15 875
Leverandørgjeld		64 817	292 246
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000,-)		0	0
Påløpte renter		451	609
Energiavregning	17	103 230	0
Annen kortsiktig gjeld	18	47 471	30 221
SUM KORTSIKTIG GJELD		230 473	338 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		498 343	720 427
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	0	0

Oslo, 07.05.2021

Styret i Sameiet Tonsenhagen 10

Mathias Heimerback /s/

Irene Hegbom /s/

Kristian Husby /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	1 451 844
Trappevask	60 000
Ekstra areal	19 476
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 531 320

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	2 340
SUM ANDRE INNETEKTER	2 340

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 2019/2020, og er på kr 65 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 066,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 205
SUM KONSULENTHONORAR	-16 830

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-96 971
Drift/vedlikehold elektro	-9 833
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 825
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-103 689
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 096
Kostnader dugnader	-5 325
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-300 739

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-212 874
Renovasjonsavgift	-146 686
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-359 559

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 122
Verktøy og redskaper	-2 588
Driftsmateriell	-3 495
Lyspærer og sikringer	-677
Renhold ved firmaer	-66 320
Andre fremmede tjenester	-724
Kontor- og datarekvisita	-368
Trykksaker	-619
Andre kontorkostnader	-76
Porto	-1 026
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-3 192
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 206

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	88
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	448
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNETEKTER	540

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 578
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	-96 578

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2017	513 906
Avskrevet tidligere	-205 563
Avskrevet i år	-102 781
	205 563
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	205 563

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-102 781****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: 50 Pålydende: 175 Balanseført verdi: 8 750

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

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden



på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 20 år.

	-2 566
Opprinnelig 2018	171
Nedbetalt tidligere	149 603
Nedbetalt i år	95 688
	-2 320 880
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 320 880

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra beboerne juli - desember -238 872

SUM INNTEKTER -238 872

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juli - desember 135 642

SUM KOSTNADER 135 642

SUM ENERGIAVREGNING -103 230

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -47 471

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -47 471

NOTE: 19**GARANTANSVAR / ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5,571 % av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaransvar for forpliktelsen i dette selskapet.

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



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

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



INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av husordensregler - Indre orden, punkt 3: (sak fremmet av styret)

Bakgrunn for forslaget:

Det har den senere tid forekommet flere eksempler på at det ikke tas hensyn til naboer ved oppussing. Spesielt lyden av boring, sliping og banking transporteres lett i bygget. Yngre barn legger seg gjerne i god tid før 20.00, og hensynet til barnefamilier veier tyngre enn behovet for å pusse opp på kveldstid. Styrets oppfordring til å henge opp nabovarsel eller varsle naboer om støy har hatt liten effekt.

Forslag til vedtak:

Husordensregler punkt 3 foreslås endret til:

Det må normalt ikke hamres, bores eller bankes etter 19.00. Videre henstilles at banking, boring og snekring i hobbyrom/fellesrom innstilles 19.00. Naboer skal alltid varsles om mulig støy uansett tid på døgnet.

Flertallskrav:

Alminnelig flertall

B) Installasjon av digital nøkkel (sak fremmet av styret)

Sameiet har i dag systemnøkkel til inngangsdørene.

Det er en del administrasjon knyttet til nøkkelbestillinger, og det er også kostbart.

OBOS har utviklet et nytt adgangssystem som gjør at man kan åpne døren med mobilen. Det vil fortsatt være mulig å bruke fysiske nøkler eller brikker for å åpne dører, men man får digital nøkkel på mobilen som et tillegg. Med OBOS-Nøkkel kan man også dele nøkler fra en app på mobilen, permanent eller midlertidig, slik at f.eks. venner, familie og rørlegger kan slippes inn i gangen uten du fysisk må være til stede selv.

Se video: <https://www.youtube.com/watch?v=KzTtOvUqOBc>

OBOS subsidierer alle felles oppgangsdører, slik at sameiet kun betaler en symbolsk sum på kr 200 pr. oppgangsdør ved installasjon. Utover dette kan monteringspartner komme innom for en uforpliktende befaring og gi et pristilbud på andre dører, eksempelvis boder. Konkret pris på montering av løsningen på andre dører avhenger litt av hva som er der fra før, hvilken stand låssystemet er i osv., men normalt pleier en installasjon å koste mellom kr 3 000 – 4 500 pr dør.

Pris for bruk av løsningen (etter installering) utgjør kr 15 pr. boenhet / mnd, uavhengig av antall dører. Dette utgjør kr 750 for vårt sameie.

Hvordan fungerer det?

Beboerne laster ned appen «Unloc» fra app store eller google play. Her vil nøklene ligge tilgjengelig når de logger inn med telefonnummer og en kode de mottar på SMS. Herfra kan de klikke på dørene de har tilgang til, og velge «åpne» eller «lukk». Det er også mulig å dele nøkler til venner, bekjente eller eksempelvis håndverkere (både permanent og tidsbestemt) herfra ved å klikke på døren og velge «del nøkkel».

Forslag til vedtak:

Sameiet bestiller OBOS-Nøkkel for samtlige oppgangsdører og boddører.

Flertallskrav:

Alminnelig flertall

C) Avgift på parkeringsplasser (sak fremmet av Erika Wollner)

Foreslår vedtaket på bakgrunn av kommende oppkjøp av arealer som vil øke felleskostnadene. Selv om oppkjøpet vil gagne hele sameiet, er det fremdeles en ekstra gode å ha en fast parkeringsplass som krever noe vedlikehold. En avgift på 100 kr/mnd for fritt å disponere egen tildelt parkeringsplass, vil bidra inn med om lag 36.000 kr i året med dagens 30 oppmerkede parkeringsplasser. Dette beløpet vil kunne bidra positivt inn i nedbetaling av felleskostnader og til de midlene som settes av til vedlikeholdsarbeid tilknyttet parkeringsplasser og vei.

Forslag til vedtak:

Månedlig avgift på kr 100 for tildelt parkeringsplass av styret på oppmerket område foran inngangspartiene til Anna Rogstads vei 41-43.

Flertallskrav:

Alminnelig flertall

Styrets innstilling:

Forslaget samsvarer med flere av styrets mulige løsninger når vi tar opp lån for å finansiere utkjøpet, men styret ønsker at vi avventer et slikt forslag til avtalen med nabosameiet er helt klart og vi kan se på muligheter når eiendommen er vår. Vi kan heller ikke ta leie for de 12 nederste parkeringsplassene uten en avklaring fra Oslo Kommune, som eier dette arealet.

D) Endring av oppmerking på parkeringsplasser (sak fremmet av Tyler Jones)

Dagens oppmerking maksimerer antall parkeringsplasser i det begrensede arealet til disposisjon. Cirka halvparten av plassene er kortere enn gjennomsnittslengden av 4,5 meter. Tilgang til bagasjerommet er vanskelig for biler som må parkere langs bekken. Det er utfordrende for biler å kjøre rett ut fra parkeringsplassen uten å måtte rygge til fare for biler og forbipasserende. Dagens parkering er presentert i Alternativ A under. Det foreslås å innføre skråparkering for å forbedre førerens sikt når de skal kjøre ut, tilgang til bagasjerommet, og fjerne ulemper med innganger og veikanter som hindrer svinging ut av dagens parkeringsplasser. Under finner dere to forslag for skråstilt parkering; alternativ A og B. Alternativ B består av 29 parkeringsplasser (1 mindre enn dagens) i en 20-graders vinkel og gjør at parkeringen blir enklere for de fleste. Alternativ C, basert på anbefalinger fra SINTEF, består av 27 parkeringsplasser (3 mindre enn dagens) i en 30-graders vinkel og gjøre at alle biler kan lett kjøre inn og ut.

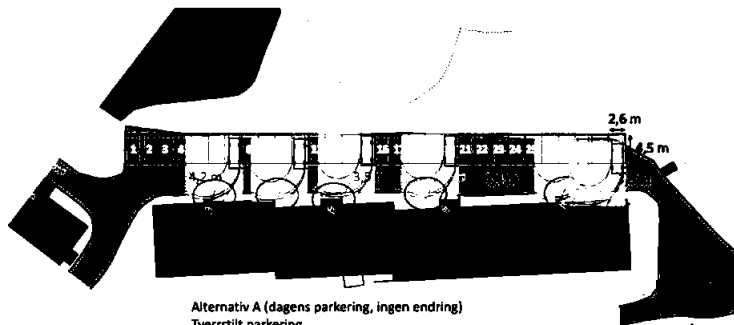
Forslag til vedtak:

Endre dagens tverrstilte oppmerking av parkeringsplasser til skråstilt parkering.

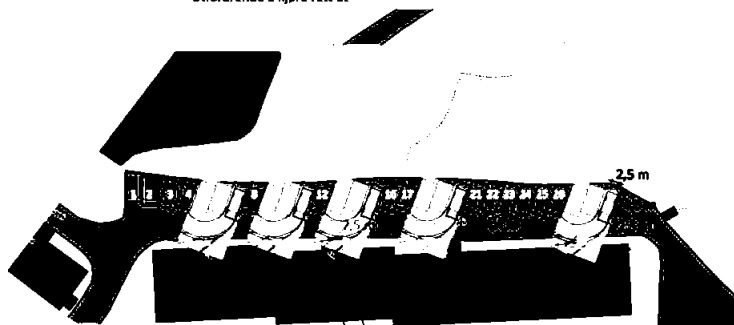
Flertallskrav:
Alminnelig flertall

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslagene men mener vi bør avvente til avtalen med nabosameiet er klart og vi også har gjennomført en grundig utarbeidelse av muligheter for ladestasjoner for el-biler. Styret tar med seg forslaget i sitt videre arbeid.



Alternativ A (dagens parkering, ingen endring)
Tverrstilt parkering
30 plasser
2,6 m x 4,5 m store plasser, cirka halvparten av plassene er noe kortere
Dårlig tilgang til bagasjerommet
Utfordrende å kjøre rett ut



Alternativ B
20-grader skrå parkering
29 plasser, mister en plass fra dagens ordning
2,5 m x 4,5 m store plasser
Bedre sikt når man skal kjører ut
Tilgang til bagasjerommet
Færre utfordringer til å kjøre rett ut
Gjort iht. Statens Vegvesen Handbok N100 og SINTEF Byggforsk



SINTEF Byggforsk

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100

Statens Vegvesen Handbok N100



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

På årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 10 skal vi velge ett nytt styremedlem, to nye varer og to nye personer til valgkomiteen. Her er kandidatene:

A) Styremedlem - én ny person for 2 år:

Vi har i år tre kandidater som alle ønsker å stille til valg som nytt styremedlem:

Anne Skjellerud
Adresse: Anna Rogstads vei 41 B

Karianne Mørstad
Adresse: Anna Rogstads vei 43 B

Irene Hegbom
Adresse: Anna Rogstads vei 41 A

B) Varamedlemmer - to personer for 1 år:

Synne Karoline Braarud
Adresse: Anna Rogstads vei 43 A

Audun Aamlid
Adresse: Anna Rogstads vei 45 A

Tyler Jones
Adresse: Anna Rogstads vei 45 B

C) Valgkomité - to personer for 1 år:

Liv Hernæs Kvanvig
Adresse: Anna Rogstads vei 45 A

Ingvild Rishøi
Adresse: Anna Rogstads vei 41 A

I valgkomiteen for Sameiet Tonsenhagen 10

Liv H. Kvanvig
Anna Rogstads vei 45 A

Annen informasjon om sameiet**Vibbo**

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

Vaktmester

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596941. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Tonsenhagen 10 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Fjernvarme

Sameiet Tonsenhagen 10 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.

Kabel-TV

Årvoll er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Snøfangere	Snøfangere montert ved inngangsparti
2018	Maling av trappeoppgangene	
2018	Maling av fasader, rekkverk	
2018	Utbedring kontroll av balkonger	
2018	Maling av kjellergulv, Epoxy	
2017	Nye postkasser	De gamle postkassene som ble ødelagt lot seg ikke reparere og nye ble installert.
2017	Nytt calling-anlegg	De gamle dørklokkene og døråpnerne hadde begynt å svikte, og lot seg ikke reparere. Nytt anlegg ble montert.
2017	Ny avfallsløsning	I forbindelse med at søppelsjaktene måtte stenges og papiravfallsløsningen måtte flyttes (jmf. anbefaling i brannrapporten av 2013) ble det installert nye avfalls/resirkuleringsbrønner ved innkjørsel til sameiet.
2017	Brannsikkerhet	Anbefalinger fra brannrapporten fra 2013 ble gjennomført. Dette gjaldt branndører i fellesareal, felles brannvarslingsanlegg (røykvarslere), godkjent brannisolasjon av rørledninger.
2016	Rensing av ventilasjonsanlegget	Ventilasjonsrørene/gangene var gjengrodd og ble rensset.
2006 - 2006	Takrehabiliteringen avsluttet.	Takrehabiliteringen ble avsluttet sommeren 2006.
2004 - 2004	Asfaltering av biloppstillingsplasser.	2004: Asfaltering av biloppstillingsplasser.
2004 - 2004	Diverse oppussing	2004: Maling av treverket i inngangspartiene og søppelhusdørene. (vedtatt på generalforsamlingen). Reparasjon av trappen ute i oppgang nr. 41B. Maling av vegg og grunnmuren i nr. 45.(endevegg).
2002 - 2002	Automatiske utelys.	2002: Automatiske utelys.
2001 - 2001	Nye stigeledninger m.m.	2001: Nye stigeledninger. Nye sikringssskap. Nye godkjente dører til kjeller og loft.
1989 - 1990	Rehabilitering utvendig. Ikke tak m.m.	1989 - 1990: Rehabilitering utvendig. Ikke tak. Maling av trappeoppganger.



HUSORDENSREGLER

Korrigert på sameiermøtet 24. april 1995
Korrigert på sameiermøtet 7. april 2005
Korrigert på sameiermøtet 20. april 2006
Korrigert på sameiermøtet 07. april .2015

YTRE ORDEN

1. Det skal ikke oppbevares utstyr i trapperom. Brannrapport av 2013 påpeker at oppbevaring av utstyr i trapperom er brannfarlig og at rømningsveier ikke må hindres. Med unntak av 1. etasje, utgjør trapprommene eneste fungerende rømningsvei for samtlige beboere i sameiet. Trapper, fellesrom og friarealet må heller ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller forhindrer passasje eller trappevask. I trapperomene er også lek forbudt.
2. Sameiet har avtale med rengjøringsfirma om ukentlig trappevask. Vinduene i trappeoppgangene og ytterdøren vaskes på sameiets dugnader. Vask av vegger og tak i oppgangene, samt rydding og vask/feing av fellesarealer i kjeller og på loft kan også organiseres som en del av dugnadene.
3. Kjøretøyer parkeres i henhold til gjeldene parkeringsbestemmelser for vårt boligsameie.
4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller verandaer. De anviste tørkeklassene og bankestativene må benyttes.
5. Bruk av bart lys på loft og i kjeller er forbudt. Loft- og kjellerdører skal alltid være låst. Enhver plikter å bruke lofts- og kjellerboder på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler.
6. Vinduer i oppgangene må ikke stå åpne om natten. Heller ikke i regn og blåst. Om en beboer åpner vinduet for lufting, plikter vedkommende å se til at det blir lukket. Vedkommende kan bli erstatningspliktig om skade oppstår.
7. Plakater og oppslag skal bare settes opp på oppslagtavlen.
8. Beboere plikter å verne om planter, trær og busker. Ikke kast søppel utover. Alle beboere har et ansvar for vårt felles uteområde.
9. Ytterdøren skal alltid være låst. Den som har behov for å ha den åpen en periode, plikter å påse at den blir lukket.
10. Papirsøppel: brett sammen kartonger, esker og lignende før det legges i anviste papirkontainere. Kast bare papir, melkekartonger og lignende i dunkene. Dette er ikke en søppelkasse.
11. Søppelhåndtering: Pakk inn søppelet godt. Er det fuktig, legg f.eks. en avis i bunnen av posen. Knyt søppelposen godt. Ikke kast rennende/flytende avfall direkte i søpla.



INDRE ORDEN

1. Enhver beboer plikter å ta vare på leiligheten på en slik måte at den ikke blir påført skade som forringer eiendommens verdi.
2. Dyr som sjenerer andre beboere fjernes etter styrets anmodning.
3. Det må normalt ikke hamres, bores og bankes etter kl. 20:00. Videre henstilles at banking, boring og snekring i hobbyrom/fellesrom innstilles kl. 20:00.
4. Naboer må ikke forstyrres unødig etter kl. 23:00 og fram til kl. 06:30, lørdag/søndag etter kl. 24:00. Ved selskapligheter som ventes å vare utover natten og som kan forstyrre naboene, må naboene varsles.
5. Alle har plikt til å passe på at husordensreglene blir fulgt. Forsømmelse og misbruk meldes til styret.



VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TONSENHAGEN 10

Vedtatt i sameiermøte
den 19. april 1999
i medhold av lov om eierseksjoner
23.05.1997 nr. 31.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 12.09.2012
Endret på ekstraordinært sameiermøte 07.09.2020

§ 1. Navn og formål.

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har navnet "Boligsameiet Tonsenhagen 10". Sameiet består av 50 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 13.02.1985 og tinglyst 18.04.1985.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesintereser og administrasjon av eiendomen, gnr 85 bnr 169 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiets råderett.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendig bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. Fellesutgifter.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Sameiet forbeholdes panterrett i hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterrett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritert etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

§ 4. Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Rehabilitering av våtromssoner som bad / dusjrom og kjøkken (inkludert utskiftning av sluk) skal utføres av autoriserte håndverkere med våtromssertifikat. Seksjonseier skal ved slikt arbeid fremvise dokumentasjon som bekrefter dette. Brudd på disse forskrifter kan medføre erstatningsansvar for seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdør til oppgangene er sameiets ansvar.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Ved skader som er seksjonseierens ansvar, men likevel dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseier å dekke egenandelen til forsikringsselskapet.

§ 5. Vedlikeholdsfond.

Sameiemøtet vedtar avsetning til fond av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. Registrering av sameiere.

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7. Styret.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiemøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Styrets faste medlemmer kan sitte maksimum 5 år. Etter å ha vært ute av styret i minimum to år kan personer igjen velges til styreverv. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8. Styrets kompetanse.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samvær med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiemøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har fullmakt til å godkjenne søknader om utbygging av loftsboeder til boligformål uten at dette må tas opp til behandling i sameiermøte. Dette gjelder leiligheter i 4. etasje med tilhørende loftsboeder (2.stk). Megler/Takstmann fastsetter kvadratmeterprisen før kontrakten



inngås. Kjøpskontrakten inngås mellom styret og utbygger før utbyggingen starter. Alle kostnader bæres av utbygger.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og et styremedlem i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan og prokura.

§ 9. Om styremøtet.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10. Sameiemøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiemøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiemøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På ordinært sameiermøte skaldisse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12. Møteledelse og innkalling.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.



Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiemøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, samt vedtak som inneholder vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13. Om sameiermøtet.

I sameier som bare inneholder boliseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 14. Revisjon og regnskap.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Fordi sameiet Tonsenhagen 10 har flere enn 21 seksjoner skal sameiet ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§ 15. Forretningsfører.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.



§ 16. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering. Ved utleie plikter seksjonseieren å holde styret orientert om sin adresse og hvem som bebor seksjonen. Brudd på denne bestemmelsen ansees som mislighold.

Seksjonseier plikter å følge oppsatt skiltnorm for postkasse og ringeklokke. Postkasse og ringeklokke skal kun inneha skilt som etter styrets anvisning er tilpasset dem.

§ 17. Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven §26. Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget er mottatt.

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

§ 18. Fravikelse.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27.

§ 19. Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endrin av fasadekledning, endring av utvendig farger etc. må kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det



søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Skal det settes opp parabolantenner eller lignende på eiendommen må en ha skriftlig samtykke fra styret, som også vil informere om hvordan montasje skal foregå. De skal ikke monteres på yttervegg eller slik at de stikker utenfor skillevegg. Seksjonseier / beboer plikter å flytte parabolantennen hvis styret påpeker feil montering / plassering

§ 20. Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21. Habilitetsregler for sameiermøtet og styret.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22. Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.