



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 897  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 3  
Forretningsadresse: c/o 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

### 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, 21.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 580 247	1 612 345
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 580 247</b>	<b>1 612 345</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 544
Annen driftskostnad		2 526 245	1 385 615
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 640 345</b>	<b>1 496 159</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-60 098</b>	<b>116 186</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		699	1 205
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>699</b>	<b>1 205</b>
Annen finanskostnad		28 201	34 683
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 201</b>	<b>34 683</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 502</b>	<b>-33 478</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-87 600</b>	<b>82 708</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-87 600</b>	<b>82 708</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-87 600</b>	<b>82 708</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-87 600</b>	<b>82 708</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-87 600	82 708
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-87 600</b>	<b>82 708</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		9 800	9 800
Sum finansielle anleggsmidler		9 800	9 800
Sum anleggsmidler		9 800	9 800
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 347	16 127
Andre fordringer		7 990	180 008
Sum fordringer		56 337	196 135
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		546 727	551 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		546 727	551 409
Sum omløpsmidler		603 064	747 544
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>612 864</b>	<b>757 344</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		399 930	312 330
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-399 930</b>	<b>-312 330</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-399 930</b>	<b>-312 330</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		607 487	698 939
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>607 487</b>	<b>698 939</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>607 487</b>	<b>698 939</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128	190
Leverandørgjeld		237 314	336 615
Annen kortsiktig gjeld		167 865	33 929
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>405 307</b>	<b>370 734</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 012 794</b>	<b>1 069 673</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>612 864</b>	<b>757 344</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 555293

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 433 897  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 3  
Forretningsadresse: c/o 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

**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, 29.07.2021



Organisasjonsnr: 975 433 897  
SAMEIET TONSENHAGEN 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 580 247	1 612 345
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 580 247</b>	<b>1 612 345</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 544
Annen driftskostnad		2 526 245	1 385 615
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 640 345</b>	<b>1 496 159</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-60 098</b>	<b>116 186</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		699	1 205
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>699</b>	<b>1 205</b>
Annen finanskostnad		28 201	34 683
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 201</b>	<b>34 683</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 502</b>	<b>-33 478</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-87 600</b>	<b>82 708</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-87 600</b>	<b>82 708</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-87 600</b>	<b>82 708</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-87 600	82 708
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-87 600</b>	<b>82 708</b>



Organisasjonsnr: 975 433 897  
SAMEIET TONSENHAGEN 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		9 800	9 800
Sum finansielle anleggsmidler		9 800	9 800
Sum anleggsmidler		9 800	9 800
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 347	16 127
Andre fordringer		7 990	180 008
Sum fordringer		56 337	196 135
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		546 727	551 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		546 727	551 409
Sum omløpsmidler		603 064	747 544
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>612 864</b>	<b>757 344</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	399 930	312 330
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-399 930</b>	<b>-312 330</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-399 930</b>	<b>-312 330</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	607 487	698 939
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>607 487</b>	<b>698 939</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>607 487</b>	<b>698 939</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	128	190
Leverandørgjeld	237 314	336 615
Annen kortsiktig gjeld	167 865	33 929
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>405 307</b>	<b>370 734</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 012 794</b>	<b>1 069 673</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>612 864</b>	<b>757 344</b>



Organisasjonsnr: 975 433 897  
SAMEIET TONSENHAGEN 3

**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



## Årsmøte 2021

Sameiet Tonsenhagen 3

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 3. Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1066>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av vedtektene
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Tonsenhagen 3**

Hristijan Pandevski

Natalia Hallingstad

Anne Haugen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Anne Haugen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 101 351.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 101 351



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hristijan Pandevski	Ragnar Nielsens Vei 8
Styremedlem	Natalia Hallingstad	Ragna Nielsens Vei 6
Styremedlem	Anne Haugen	Ragna Nielsens Vei 2
Varamedlem	Anne Helene Gusland	Ragna Nielsens Vei 4
Varamedlem	Heidi Romsaas	Ragna Nielsens Vei 6

### Valgkomiteen

Tove Haldis Bakke	Ragna Nielsens Vei 10
Åse Gilhuus	Ragna Nielsens Vei 10

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 3

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975433897, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Ragna Nielsens Vei 2,4,6  
Ragna Nielsens Vei 8,10,12  
Ragna Nielsens Vei 14

Gårds- og bruksnummer :  
85 128

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 3 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.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i 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 2 580 247.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 640 345.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -87 600 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 197 757.

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 beregnet kr 85 500 til ordinære drift og 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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 370. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 3.

### Lån

Sameiet Tonsenhagen 3 har lån i Obos banken. 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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

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 3

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 3.

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 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 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EN12Q-LOW/MG-JECU-IK1B3-CPT1B-2X488



**SAMEIET TONSENHAGEN 3**  
**ORG.NR. 975 433 897, KUNDENR. 1066**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 596 288	1 596 288	2 596 000	1 902 000
Andre inntekter	3	983 959	16 057	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 580 247</b>	<b>1 612 345</b>	<b>2 596 000</b>	<b>1 902 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-13 661	-14 000	-16 920
Styrehonorar	5	-100 000	-96 883	-100 000	-101 351
Revisjonshonorar	6	-8 284	-9 014	-7 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-91 885	-89 555	-91 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-17 945	-15 298	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 449 012	-306 868	-545 000	-85 500
Forsikringer		-171 212	-157 213	-162 000	-177 000
Kommunale avgifter	9	-336 677	-310 923	-334 601	-340 500
Kostnader sameie		-176 609	-136 807	-150 000	-165 000
Energi/fyring		-37 961	-75 257	-88 000	-88 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 657	-133 671	-140 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-119 003	-151 010	-135 600	-123 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 640 345</b>	<b>-1 496 159</b>	<b>-1 782 201</b>	<b>-1 334 271</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-60 098</b>	<b>116 186</b>	<b>813 799</b>	<b>567 729</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	699	1 205	0	0
Finanskostnader	12	-28 201	-34 683	0	-22 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-27 502</b>	<b>-33 478</b>	<b>0</b>	<b>-22 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-87 600</b>	<b>82 708</b>	<b>813 799</b>	<b>545 729</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	82 708		
Udekket tap		-87 600	0		



7

Sameiet Tonsenhagen 3

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	13	9 800	9 800
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 800</b>	<b>9 800</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		70	130
Kundefordringer		48 347	16 127
Forskuddsbetalte kostnader		7 920	172 456
Energiavregning		0	7 422
Driftskonto OBOS-banken		546 365	543 684
Sparekonto OBOS-banken		362	7 725
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>603 064</b>	<b>747 544</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>612 864</b>	<b>757 344</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-399 930	-312 330
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-399 930</b>	<b>-312 330</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	607 487	698 939
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>607 487</b>	<b>698 939</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 681	27 091
Leverandørgjeld		237 314	336 615
Påløpte renter		128	190
Energiavregning	16	83 485	6 838
Annen kortsiktig gjeld	17	53 699	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>405 307</b>	<b>370 734</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>612 864</b>	<b>757 344</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		388 693	525 379

Oslo, 08.03.2021

Styret i Sameiet Tonsenhagen 3

Hristijan Pandevski /s/

Natalia Hallingstad /s/

Anne Haugen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 529 088
Trappevask	67 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 596 288</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling fra beboere	983 959
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>983 959</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 284.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 945
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 945</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kaph Entreprenør AS	-1 203 146
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 203 146</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-20 492
Drift/vedlikehold VVS	-19 100
Drift/vedlikehold elektro	-54 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 264
Drift/vedlikehold brannsikring	-150 260
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 449 012</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-214 286
Renovasjonsavgift	-122 392
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-336 677</b>

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

Lokalleie	-1 450
Container	-10 400
Driftsmateriell	-1 153
Renhold ved firmaer	-92 176
Kontor- og datarekvisita	-120
Trykksaker	-1 796
Andre kontorkostnader	-79
Porto	-2 886
Kontingenter	-5 600
Bank- og kortgebyr	-3 344
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-119 003</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	239
Renter av sparekonto i OBOS-banken	337
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
Andre renteinntekter	70
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>699</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 201
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-28 201</b>

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

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

**NOTE: 14****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 og kapitalinnkalling fra beboerne.

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, 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2015	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	301 061
Nedbetalt i år	91 452
	-607 487
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-607 487</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger a konto juli-desember	-217 392
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-217 392</b>

**KOSTNADER**

Innkjøpt fjernvarme juli-desember	133 907
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>133 907</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-83 485</b>
----------------------------	----------------

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: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-53 699
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-53 699</b>

**NOTE: 18****GARANTIANSVAR / ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5,783 % 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



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Omfattende oppussing, utført av Kaph Entreprenør. Dette innebar:

- Utskifting av alle loft og kjellervinduer
- Utskifting av 10 vinduer i 10 forskjellige leiligheter, 9 av disse var på tverrvegger i oppgang 2, 4 og 6
- Maling av inngangspartiene.
- Pussearbeid fra inngangsdører til søplerom. Fjernet gammel asfalt, lagt ny asfalt med hulkil og montert beslag.
- Utskifting av levegg ved inngang i RN vei nr 4 og 6
- Pilotprosjekt på 4 balkonger. Her ble eksisterende belegg fjernet, gulvene ble slipt ned til betong-nytt belegg lagt. Maling av tak og sidevegger på disse balkongene. Årsak: avdekket fuktskader i balkonggulv.
- Nye frostsikre utekraner. (nøkylene til disse er merket og henger i alle redskapsboder)
- Firesafe har hatt årlig kontroll av brannanlegg
- Årlig kontroll av elektrisk anlegg. Her har vi en avtale med OAEK
- Årlig kontroll av rør og varme. Bl.a. skiftet ventiler i fyrrom årsskiftet 2019/2020. Her har vi avtale med Sollie rørlegger firma
- Skiftet dørsylindere og dørstoppere, der det var nødvendig. Her har vi avtale med Låsehuset.
- Montert vannmåler i RN vei 2 og 4 (den er fellers). Dette er et pilotprosjekt fra Oslo kommune, som ikke har kostet sameiet noe.
- Dugnad både vår og høst 2020. Til tross for corona restriksjoner, ble veldig mye gjort av mange, over flere dager. Bl.a. ble det felt en del busker på nedsiden av RN vei 6-14.
- Pga corona har styrer prøvd å begrense antall fysiske møter inne. Vi har derimot hatt flere styremøter ute, og mange møter med entreprenør og underleverandører utenfor blokkene.
- Oppgradering av kabelnett/TV. Nye kontaktpunkter i alle leiligheter montert. Arbeidet utført av Årvoll kabelnet/TELIA

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Vaktmester**

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

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564682. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Tonsenhagen 3 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Rehabilitering av fasaden	Utskifting av vinduer og oppussing av 7 oppganger – utvendig. Utskifting av gulv på 4 verandaer m.m.
2019	Befaringsrunder med KAPH	
2018	Brannanlegg	Montering av nytt brannanlegg
2016 - 2016	tak	Utbedring av takrenne og utskifting av deler til takluker
2015 - 2015	Oppgraderinger av oppganger	Nye inngangsdører, oppussing av oppganger som innebar blant annet nye postkasser og maling av gangene
2012 - 2012	avløp	Utskiftning av horisontale avløpsrør fra innvendige stakeluker i alle oppganger og ut til kommunale avløp. Nye undersøkelser burde gjøres innen 10 år.
2009 - 2009	fasade	Vasking av hele bygningsmassen og maling av alle overflater med murpuss på fasaden.
2008 - 2008	eleksitet	Montert stikkontakter i kjellerbod.
2002 - 2002	Tak	Tekking av tak
1994 - 1995	elektrisk anlegg	Rehabilitering av alt elektrisk anlegg i sameiet i perioden 31.10.94- 31.01.95.
1992	fasade, balkonger	Oppussing av blokkene. Murstein på veggene og større balonger. Det ble da sjekket hvor mye de kunne utvide balkonger uten omfattende arbeid og altfor store kostnader.



Sak 5

### **Endring av vedtektene**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det vil ikke bli tillatt å legge belegg, fliser, heldekkende tepper etter at arbeidet er ferdig med utbedring av balkonger. Dette for å unngå nye fukt skader. Overtredelse på dette vil bli belastet på beboer selv.

### **Forslag til vedtak**

Tilføyelse av vedtektenes §3-1 (5) vedtas som følger:

Det er ikke tillatt å legge nytt belegg som fliser, heldekkende tepper o.l på balkongene. Overtredelse av dette vil bli belastet seksjonseier.



Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Innstilling**

Valgkomiteens innstilling til tillitsvalgte i Sameiet Tonsenshagen 3

Styremedlemmer for 2 år:

Natalia Hallingstad      Ragna Nielsens Vei 6

Anne Haugen              Ragna Nielsens Vei 2

Varamedlemmer for 1 år:

Anne Helene Gusland      Ragna Nielsens Vei 4

Vegard Nymoens Paulsen      Ragna Nielsens Vei 14

Valgkomité for 1 år:

Åse Gilhuus                      Ragna Nielsens vei 10

Lillian Merete Rassmussen      Ragna Nielsens vei 12

Synne Langsholt              Ragna Nielsens vei 10

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

v/Åse Gilhuus og Tove Bakke

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Natalia Hallingstad**

**Anne Haugen**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Anne Helene Gusland**

**Vegard Nymoens Paulsen**

**Valg av 3 Valgkomitee** Velges for 1 år



Åse Gilhuus

Synne Langsholt

Lillian Merete Rassmussen



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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