



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 810 985  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSEN HAGEN 1  
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: Anne-Cathrine Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

### 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, 19.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 421 434	1 421 505
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 421 434</b>	<b>1 421 505</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		50 204	45 640
Annen driftskostnad		990 921	1 162 939
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 041 125</b>	<b>1 208 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>380 309</b>	<b>212 926</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 611	12 683
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 611</b>	<b>12 683</b>
Annen finanskostnad		180 312	196 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>180 312</b>	<b>196 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-173 701</b>	<b>-183 572</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>206 608</b>	<b>29 354</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>206 608</b>	<b>29 354</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>206 608</b>	<b>29 354</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>206 608</b>	<b>29 354</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		206 608	29 354
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>206 608</b>	<b>29 354</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		5 600	5 600
Sum finansielle anleggsmidler		5 600	5 600
Sum anleggsmidler		5 600	5 600
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 472	122 086
Sum fordringer		7 472	122 086
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 573 517	1 568 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 573 517	1 568 079
Sum omløpsmidler		1 580 989	1 690 165
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 586 589</b>	<b>1 695 765</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		3 226 724	3 433 332
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 226 724</b>	<b>-3 433 332</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 226 724</b>	<b>-3 433 332</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 707 484	4 896 668
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 707 484</b>	<b>4 896 668</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 707 484</b>	<b>4 896 668</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		887	1 167
Leverandørgjeld		86 388	220 158
Annen kortsiktig gjeld		18 554	11 103
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 829</b>	<b>232 428</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 813 313</b>	<b>5 129 096</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 586 589</b>	<b>1 695 765</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536633

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 810 985  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TONSEN HAGEN 1  
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: Anne-Cathrine Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

**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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 983 810 985  
SAMEIET TONSEN HAGEN 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 421 434	1 421 505
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 421 434</b>	<b>1 421 505</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		50 204	45 640
Annen driftskostnad		990 921	1 162 939
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 041 125</b>	<b>1 208 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>380 309</b>	<b>212 926</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 611	12 683
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 611</b>	<b>12 683</b>
Annen finanskostnad		180 312	196 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>180 312</b>	<b>196 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-173 701</b>	<b>-183 572</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>206 608</b>	<b>29 354</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>206 608</b>	<b>29 354</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>206 608</b>	<b>29 354</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		206 608	29 354
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>206 608</b>	<b>29 354</b>



Organisasjonsnr: 983 810 985  
SAMEIET TONSEN HAGEN 1

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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		5 600	5 600
Sum finansielle anleggsmidler		5 600	5 600
Sum anleggsmidler		5 600	5 600
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 472	122 086
Sum fordringer		7 472	122 086
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 573 517	1 568 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 573 517	1 568 079
Sum omløpsmidler		1 580 989	1 690 165
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 586 589</b>	<b>1 695 765</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 226 724	3 433 332



Sum opptjent egenkapital	-3 226 724	-3 433 332
Sum egenkapital	-3 226 724	-3 433 332
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 707 484	4 896 668
Sum annen langsiktig gjeld	4 707 484	4 896 668
Sum langsiktig gjeld	4 707 484	4 896 668
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	887	1 167
Leverandørgjeld	86 388	220 158
Annen kortsiktig gjeld	18 554	11 103
Sum kortsiktig gjeld	105 829	232 428
Sum gjeld	4 813 313	5 129 096
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 586 589</b>	<b>1 695 765</b>



Organisasjonsnr: 983 810 985  
SAMEIET TONSEN HAGEN 1

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



## **Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 1**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 23. juni 2021 kl. 18.00 i Tonsenhagen Velhus.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tonsenhagen 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 1  
avholdes onsdag 23. juni 2021 kl. 18.00 i Tonsenhagen Velhus.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Reviderte husordensregler
  - B) Utskiftning av radiatorer
  - C) Salg av fellesareal
  - D) Kjøp av fellesareal loft
  - E) Kjøp av fellesareal kjeller
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 25.05.2021  
Styret i Sameiet Tonsenhagen 1

Anne Romsaas      Inger-Marie Lupton      Lars Christian Monkerud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Anne Romsaas	Selvbyggerveien 185	2019 – 2021
Styremedlem	Inger-Marie Lupton	Selvbyggerveien 183	2020 – 2022
Styremedlem	Lars Christian Monkerud	Selvbyggerveien 183	2020 – 2022
Varamedlem	Jo Petter Furuhovde	Selvbyggerveien 181	2019 – 2021
Varamedlem	Janne Iren Sagen	Selvbyggerveien 187	2019 – 2021

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 1

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983810985, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Selvbyggerveien 181-187

Gårds- og bruksnummer:

85            115

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 1 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 avholdt 5 styremøter i løpet av året, og vi løser de fleste oppgavene gjennom telefon og mail. Styret har også tatt i bruk Vibbo.no som kommunikasjons- og samhandlingsside for sameiet. Vi legger ut beskjeder, svarer på henvendelser og legger inn relevant informasjon for sameiets beboere.

I løpet av året har vi, til tross for begrensninger pga Covid-19, gjennomført både høst- og vårdugnad med godt oppmøte. Ordningen med tilgang til fellesstyrets parkering gjennom kjøp av oblater koordineres via styret, og ser ut til å fungere godt.

I år har det vært lite behov for vedlikeholdsarbeid utover vanlig dugnad- og hagestell, men noe trefelling har blitt gjennomført pga sykdom i trærne. Styret har også skiftet ut alle brannslukkere hos alle beboere.

Vi har som vanlig deltatt på alle møter i Fellesstyret for Tonsenhagen/Rødberget og styreleder har pr mai 2021 gått inn som vararepresentant i styret der.



## 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 1 421 434.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 071 125.

Dette er kr 111 175 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 206 608 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 475 160.

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 budsjettert 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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3 519. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 1.

### Lån

Sameiet Tonsenhagen 1 har lån i OBOS-Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 30 år fra 2008.

Rentesats pr. 31.12.20 var 3,45 %.

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 året 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 Tonsen Hagen 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsen Hagen 1.

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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AEHD4-40XK0-ZUH1E-QDUKZ-FKQYO-PLEKS



**SAMEIET TONSEN HAGEN 1**  
**ORG.NR. 983 810 985, KUNDENR. 6056**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 421 184	1 421 184	1 421 000	1 421 000
Andre inntekter	3	250	321	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 421 434</b>	<b>1 421 505</b>	<b>1 421 000</b>	<b>1 421 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 204	-5 640	-6 000	-6 204
Styrehonorar	5	-44 000	-40 000	-40 000	-44 000
Revisjonshonorar	6	-7 788	-7 670	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-92 800	-90 185	-94 000	-95 000
Konsulenthonorar		0	-698	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-33 238	-130 039	-56 000	-56 000
Forsikringer		-110 135	-102 083	-106 000	-115 000
Kommunale avgifter	8	-242 893	-189 612	-206 000	-247 000
Kostnader sameie		-102 240	-92 608	-93 000	-93 000
Energi/fyring	9	-249 083	-394 316	-378 000	-378 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 232	-76 383	-78 000	-78 000
Andre driftskostnader	10	-85 512	-79 346	-84 300	-90 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 041 125</b>	<b>-1 208 579</b>	<b>-1 152 300</b>	<b>-1 213 704</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>380 309</b>	<b>212 926</b>	<b>268 700</b>	<b>207 296</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 611	12 683	0	0
Finanskostnader	12	-180 312	-196 255	-183 000	-160 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-173 701</b>	<b>-183 572</b>	<b>-183 000</b>	<b>-160 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>206 608</b>	<b>29 354</b>	<b>85 700</b>	<b>47 296</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		206 608	29 354		



10

Sameiet Tonsenhagen 1

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	13	5 600	5 600
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 600</b>	<b>5 600</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 473	11 181
Forskuddsbetalte kostnader		0	110 905
Driftskonto OBOS-banken		262 079	262 926
Sparekonto OBOS-banken		1 311 438	1 305 153
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 580 989</b>	<b>1 690 165</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 586 589</b>	<b>1 695 765</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-3 226 724	-3 433 332
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 226 724</b>	<b>-3 433 332</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 707 484	4 896 668
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 707 484</b>	<b>4 896 668</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 554	11 103
Leverandørgjeld		86 388	220 158
Påløpte renter		887	1 167
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>105 829</b>	<b>232 428</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 586 589</b>	<b>1 695 765</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.05.2021

Styret i Sameiet Tonsen Hagen 1

Anne Romsaas /s/

Inger-Marie Lupton /s/

Lars Christian Monkerud /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**

Fellesutgifter	670 848
Lån/Renter	558 336
Oppvarming	192 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 421 184</b>

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

Skilt - fakturert beboer	250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>250</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 204
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 204</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 44 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 788.

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-157
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 068
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 400
Kostnader dugnader	-6 613
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-33 238</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-169 156
Renovasjonsavgift	-73 737
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-242 893</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-11 129
Fjernvarme	-237 954
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-249 083</b>

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

Container	-17 358
Lyspærer og sikringer	-3 188
Renhold ved firmaer	-58 426
Porto	-478
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 862
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-85 512</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	93
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 285
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	233
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 611</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-180 268
Andre rentekostnader	-44
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-180 312</b>

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

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

Antall aksjer: 224 Pålydende: kr 25 Balanseført verdi: kr 5 600.

Den samlede aksjekapital i Årvoll Kabelnett AS er på kr 114 300.

**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.

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken ASitt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-6 500 000
Nedbetalt tidligere	1 603 332
Nedbetalt i år	189 184
	-4 707 484
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 707 484</b>



## INNKOMNE SAKER

### A) REVIDERTE HUSORDENSREGLER (fremmet av styret)

Styret har utarbeidet reviderte husordensregler. Reviderte og eksisterende husordensregler ligger vedlagt.

#### Forslag til vedtak:

Reviderte husordensregler vedtas

### B) UTSKIFTING AV RADIATORER (fremmet av Terje Kurås)

Jeg foreslår at styret innhenter tilbud på utskifting av radiatorer i sameiet. En større ordre/oppdrag antas å kunne gi en mer gunstig pris på en slik utskifting.

Jeg foreslår at de som ønsker/har behov for i skifte ut gamle radiatorer, melder dette til styret i sameiet. Det er selvfølgelig opp til hver enkelt sameier å eventuelt bestille en slik utskifting. Utgifter til eventuell utskifting forutsettes dekket av hver enkelt sameier.

#### Forslag til vedtak:

1. Styret i Sameiet Tonsenhagen 1 kartlegger interessen for å skifte ut gamle radiatorer.
2. Styret i Sameiet Tonsenhagen 1 innhenter eventuelt tilbud på utskifting av radiatorer fra minst to forskjellige firmaer dersom det er tilstrekkelig interesse for en slik utskifting.

### C) SALG AV FELLESAREAL

To seksjonseiere ønsker å fremme forslag om å kjøpe deler av fellesareal på loft og i kjeller fra sameiet. Forslagene beskrives i sak D og sak E. Styret fremmer derfor en sak for å avgjøre prinsippet om utsalg av fellesarealer fra sameiet. Det stemmes over om det skal være anledning for seksjonseiere til å kjøpe fellesarealer i sameiet generelt.

#### Styrets innstilling:

Styret har fra OBOS prosjekt bestilt og mottatt notat «Vurdering av mulig bruksendring av loft- og kjellerrom» (heretter kalt notatet) som, etter befaring, belyser ulike sider ved en eventuell omdisponering av og et eventuelt salg av fellesarealer i to av sameiets oppganger. Dette gjelder ønske om salg av opptil halve loftet i oppgang 183 til Inger Marie Lupton (sak D) og to kjellerrom i oppgang 181 til Jo Petter Furuhovde (Sak E) (heretter kalt søkerne). Detaljer rundt disse prosjektene finnes i vedlagte notat og i sakspapirer fra søkerne. Et eventuelt salg skjer ved to tredels flertall blant sameierne på årsmøtet.

Styret, ved Anne Romsaas, Lars Chr. Monkerud og Janne Sagen (varamedlem og i innstillende styre i denne saken i stedet for Inger Marie Lupton) har vurdert notatet og kommet frem til følgende:

En åpenbar fordel ved et salg av nevnte fellesarealer er at det vil kunne gi «et bidrag til sameiet som kan benyttes til vedlikehold for alle beboere» (notatet s. 2). Men mens en

omdisponering og et salg er mulig så er det allikevel flere momenter som kan innebære en risiko for sameiet dersom dette gjennomføres. Byggeprosjektene er i seg selv kompliserte (med hensyn til drenering, lufting, lysforhold mv.). Og selv om de fleste av kostnadene ved omdisponering i prinsippet skal bæres av søkerne selv, er det *usikkert* i hvilken grad grepene som må tas også ikke i praksis vil innebære større kostnader for sameiet (felles infrastruktur, brannsikkerhet, løpende ettersyn mv.). OBOS prosjekt anbefaler for eksempel at «sameiet engasjerer et firma til å bistå med å kvalitetssikre arbeidene» (notatet s. 4) og påpeker at «[i]nntekten fra salget [fort kan] tapes dersom kontrollregimet ved slik utbygging ikke er tilstrekkelig og store avvik må feilrettes» (ibid.). Styret vil også påpeke at en helt praktisk konsekvens av en eventuell omdisponering er at fellesarealer forsvinner og at dette må kompenseres for, for eksempel ved at søkere finner «erstatningsareal til nåværende brukere», noe som man etter OBOS Prosjekts erfaring kan «få vanskeligheter med» (notatet s. 5; dette gjelder uavhengig av minstekrav til for eksempel bodplass). I forlengelsen av dette reises et prinsipielt spørsmål om hvordan og i hvilken form inntekter fra et eventuelt salg av fellesarealer skal fordeles: Det er kun beboere i to av fire oppganger som *i praksis* vil merke konsekvensene av en omdisponering.

**Innstilling:** Styret anbefaler ikke salg av fellesarealer i sameiet

**Forslag til vedtak:**

Sameiet godkjenner ikke på prinsipielt grunnlag salg av fellesareal fra sameiet.

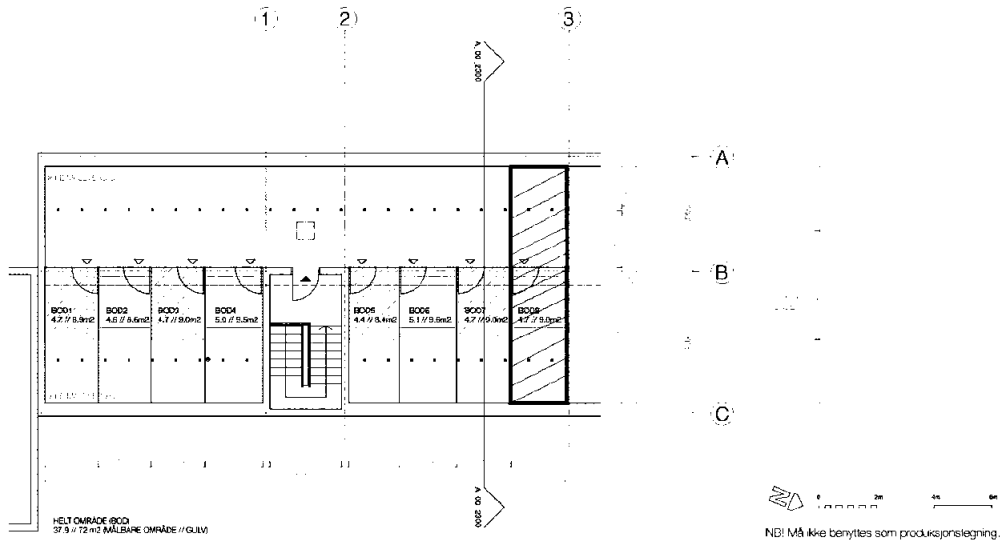
## DERSOM STYRETS INNSTILLING I SAK C VEDTAS, BORTFALLER SAK D OG E

### D) KJØP AV FELLESAREAL LOFT (fremmet av Bjørn og Inger-Marie i 183)

Vi ønsker å spørre årsmøtet om tillatelse til å kjøpe areal på loftet over leiligheten vår tilsvarende hele bredden av bygget med lengde lik bredden av en loftbod (se vedlagt tegning).

Vi har vært i kontakt med en arkitekt om forskjellige løsninger og utfordringer, men ønsker å få en tillatelse til å kjøpe før vi utreder videre.

Utbygging av en loftsbod er noe som allerede er gjort i Anna Rogstads vei 45. Her har man begrenset seg til en loftsbod for å ikke forulempe noen andres lagringsmuligheter. Prosessen de har vært igjennom er noe vi helt sikkert kan ta lærdom av for å gjøre en eventuell utbygging her også.



**Forslag til vedtak:**

Seksjonseierne gis anledning til å kjøpe areal på loftet over leiligheten.

**E) KJØP AV FELLESAREAL KJELLER (fremmet av Furuhovde/Kristensen i 181)**

Se saksfremstilling på neste sider.

**Forslag til vedtak 1:**

Seksjonseierne gis anledning til å kjøpe kjellerbod og tilstøtende fellesrom i kjelleren under leiligheten.

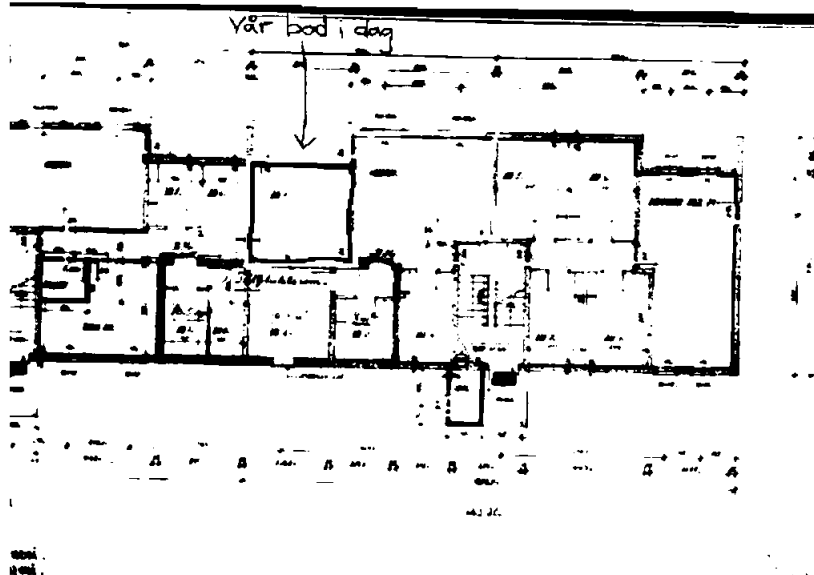
**Forslag til vedtak 2 (dersom forslag 1 blir stemt ned):**

Seksjonseierne gis anledning til å kjøpe kjellerbod under leiligheten

## 1. Kjøp av fellesareal for innlemming i leilighet

Vi, Toini Kristensen og Jo Petter Furuhovde, leilighetsnr. 102 (H0101) i første etasje i Selvbyggerveien 181, ønsker å kjøpe fellesrommet i kjelleren 181 pluss vår egen kjellerbod fra sameiet for såkalt bruksendring. Begge disse rommene ligger rett under vår leilighet, og vi ønsker å innlemme disse i vår leilighet med trapp ned.

På bildet under er det avtegnet hvilke rom dette gjelder. Vi ønsker altså å kjøpe de to rommene som er innenfor den gule streken.



Dette vil være rom som vil bli brukt som soverom og stue. Det skal ikke være bad/våtrom eller kjøkken her, så det skal ikke legges vann.

Siden vi la fram denne saken på fjorårets generalforsamling er det nå blitt foretatt en befaring av bygget, på oppdrag fra styret, gjort ved Johnny Derås fra OBOS Prosjekt As, 9. mars 2021. Hans konklusjon i notatet fra befaringen er følgende:

«Etter OBOS Prosjekts vurdering er areal i kjeller mulig å innlemme i leilighet nr. 102.»

Oslo 02.06.2021

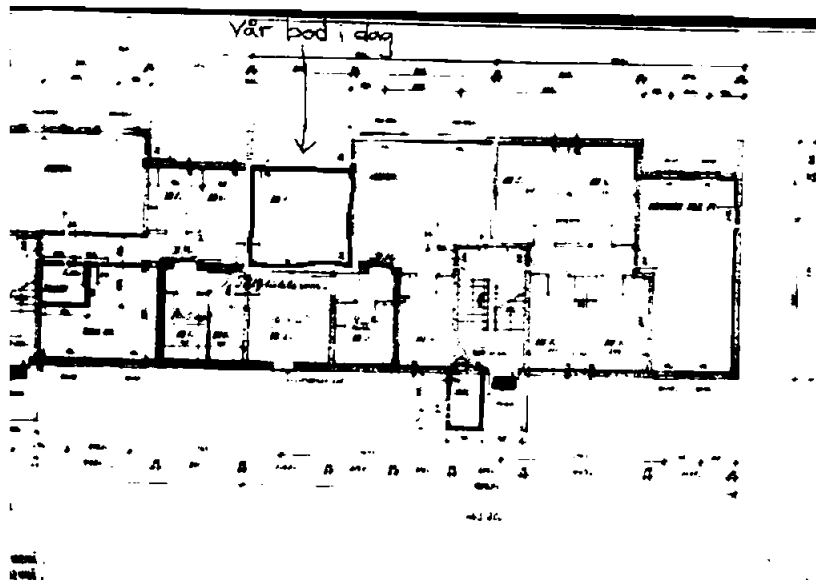
Toini Kristensen og Jo Petter Furuhovde

Sak 2 ønskes reist hvis Sak 1 blir stemt ned

## 2. Kjøp av fellesareal for innlemming i leilighet

Vi, Toini Kristensen og Jo Petter Furuhovde, leilighetsnr. 102 (H0101) i første etasje i Selvbyggerveien 181, ønsker å kjøpe vår egen kjellerbod i 181 for såkalt bruksendring. Bodan ligger rett under stuen vår, og vi ønsker å innlemme dette rommet i vår leilighet med trapp ned.

Rommet det gjelder, og som er vår bod i dag, er merket med lilla firkant på bildet under.



Dette rommet skal ikke være bad/våtrom eller kjøkken, så det skal ikke legges vann.

Siden vi la fram denne saken på fjorårets generalforsamling er det nå blitt foretatt en befaring av bygget, på oppdrag fra styret, gjort ved Johnny Derås fra OBOS Prosjekt As, 9. mars 2021. Hans konklusjon i notatet fra befaringen er følgende:

«Etter OBOS Prosjekts vurdering er areal i kjeller mulig å innlemme i leilighet nr. 102.»

Oslo 02.06.2021

Toini Kristensen og Jo Petter Furuhovde



## **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 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 565877. 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](mailto: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 AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Tonsenhagen 1 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Fjernvarme**

Sameiet Tonsenhagen 1 får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

**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 - 2020	Trefelling	
2019 – 2019	Blandeventil og sirkulasjonspumper	Utskiftning av blandeventil i bereder-rom og nye sirkulasjonspumper på tappevannet.
2018 – 2018	Utskiftning dører søppelrom	Nye ståldører i alle søppelrom
2016 – 2016	Trefelling	
2014 - 2014	Callinganlegg	Installert nytt callinganlegg i alle oppganger
2013 - 2013	Oppganger	Pusset opp alle oppgangene, nye lamper og postkasser
2006 - 2007	Fasaderehabilitering og nytt tak	Fasaderehabilitering
1998 - 1998	Byttet / omtekket alle felles elektisk.	Byttet / omtekket alle felles elektriske ledninger.
1997 - 1997	Påbegynt omtekkning i en oppgang.	Påbegynt omtekkning i en oppgang.
1996 - 1996	Inngangspartiene og treplanting	Utbedring av inngangspartiene og stiene, samt treplanting
1995 - 1995	Påbegynt utbedring av utearealet.	Påbegynt utbedring av utearealet.
1993 - 1993	Fyringskjelen for varmtvann byttet ut	Fyringskjelen for varmtvann byttet ut (Fjernet igjen)
1992 - 1992	Fasadeforbedring	Fasadeforbedring ved at hele bygget ble malt, samt at en del betongskader i mur og altan ble utbedret.



## FORSLAG TIL REVIDERTE HUSORDENSREGLER

### HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TONSENHAGEN 1

(Revidert 04.04.1990, 16.04.98, 13.04.00, 26.03.01, 20.03.02)

Det å bo i blokk med mange mennesker tett innpå seg på alle kanter er ikke lett for alle. Familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker kan bli naboer. Alle er interessert i å ha et godt forhold til naboene og et hyggelig bomiljø. Husordensreglene inneholder således ikke bare plikter, men skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og hygge i hjemmet.

#### YTRE ORDEN

1. I trapper, fellesrom og på friarealer må det ikke plasseres gjenstander som skjemma eller hindrer passasje. Barnevogner, ski, kjelker og liknende settes i sykkelbod eller egen kjellerbod. Sykler settes i en av sameiets 3 sykkelboder. Barnevogner, rullatorer og liknende kan ved behov stilles under trappen. Moped og motorsykler skal ikke settes i blokkens fellesrom eller kjellerbod.
2. Fyrrommet er kun tilgjengelig for Hafslund, vaktmester og vaskefirma. Her er tilkobling til fjernvarmenett og det er ikke tillatt å tappe varmtvann herfra.
3. Trappene rengjøres ved eksternt firma.
4. All søppel skal pakkes godt inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper eller oljet avfall) gjennom sjakten. Luken skal lukkes tett til etter bruk. Bruk av søppelsjakten kan stoppes av Renovasjonsetaten hvis poser forårsaker tilgrising og stank av søppelsjakter og - rom. Den enkelte må spesielt være oppmerksom på dette av hensyn til fellesskapet.
5. Kast ikke mat ut til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen vår.
6. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer og verandaer. Vennligst benytt anviste tørkeplasser og bankestativ. Tøy som det drypper av, må ikke henges i kjeller eller på loft. Den som benytter fellesvaskeriet plikter å sette seg inn i reglene.
7. Bruk av åpen flamme på loft og i kjeller er forbudt. Enhver plikter å bruke loftsbod og kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres sameiet eller naboens eiendeler. Det er elektrisk opplegg for frys / sval / kjøll i den enkeltes kjellerbod. Annet elektrisk utstyr er ikke tillatt p.g.a. strømpoppleggets kapasitet. Lufthing både sommer og vinter må skje på betryggende måte. Vinduer i oppgangen og på loft / kjeller må ikke stå åpne natten over.
8. Sameierne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Ingen har lov til å kappe ned trær uten sameiernes samtykke og styrets godkjenning. Beboere kan fritt benytte utstyr i utstyrsbod i fellesrom i 185. Mangler i utstyrsbod meldes til styret. Beboere kan bruke sameiets tre utekraner. Ta hensyn til evt. vanningsrestriksjoner.



9. Ved bruk av fellesområder utendørs må man ta hensyn ved aktiviteter som kan være til sjenanse for andre beboere. Ballspill, bålpanne og bruk av badebasseng må skje på utsiden av hekken. Hver oppgang disponerer ett rastebord som skal stå utenfor hver oppgang bak bygget. Disse skal settes tilbake på plass ved flytting etter bruk.

10. Ved kjøp/oppsetting av markiser må det tas hensyn til flertallets valg av farger. Balkongskydd skal være montert.

11. Ved utskifting av vinduer skal disse være av typen "Husmor-vindu". På vinduene skal monteres sprosser, slik at fasaden ikke forandres (krav fra Byantikvar).

12. Den enkelte sameier må følge regler for skilt på ringeklokke og postkasse. Kostnaden ved anskaffelse av postkasseskilt dekkes av den enkelte sameier. Navn på ringeklokke ordnes via vaktmester.

13. Sameiet har tilgang til å benytte Fellesstyrets regulerte parkeringsplasser. Kontakt styret for informasjon om oblater og regler.

## INDRE ORDEN

1. Enhver sameier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at han ikke påfører andres eiendom skade eller forringer felles eiendom, jf vedtektene § 4-1.

2. Husdyr er tillatt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 2300 til kl. 0600. Selskaper som varer utover natten, må varsles og bør foregå i former som ikke forstyrrer naboene. Videre må banking og snekring ikke skje etter kl. 2200.

4. Det er ikke tillatt å grille på balkongen.

5. Røyking i fellesrom og oppgang er ikke tillatt.

6. Sameiet benytter Vibbo som digital kommunikasjonsplattform. Beboere oppfordres til å bruke denne for kommunikasjon med styret og informasjon om sameiet.

<https://vibbo.no/tonsenhagen-1>

Alle er pliktig til å etterkomme husordensreglene.

Forsømmelse og misbruk meldes til styret.

Brudd på disse husordensreglene ansees som vesentlig ulempe for bomiljøet og kan medføre alvorlige konsekvenser for sameieren. (jf. vedtektene § 6-1).



**OBOS Prosjekt AS**

Pb 6666 St.Olavs pl.  
0129 OSLO  
Tlf: 22 86 55 00

BESØKSADRESSE:  
Ulvenveien 82e  
0581 OSLO

Hjemmeside: [www.obosprosjekt.no](http://www.obosprosjekt.no)

## **NOTAT**

Til : Lars Christian Monkerud: [larsm@oslomet.no](mailto:larsm@oslomet.no)  
Kopi: Anne Romsaas: [Anne.romsaas@ks.no](mailto:Anne.romsaas@ks.no),  
Hilde Simsø: [hilde.simso@obos.no](mailto:hilde.simso@obos.no)  
Fra : OBOS Prosjekt A/S  
Befaringsdato : 09.03.2021  
Notatdato: 07.04.2021  
Sider : 1 av 6

S-6056 SE Tonsenhagen 1

### **Vurdering av mulig bruksendring av loft og kjeller-rom**

**Selvbyggerveien 181 leilighet 102 og Selvbyggerveien 183 leilighet 403 rev 1.**

#### **OPPDRA**

OBOS Prosjekt AS v/Johnny Derås har av SE Tonsenhagen 1 v/Anne Romsaas fått i oppdrag å vurdere 2 stk. mulige bruksendringer: 2 stk. kjeller-rom og del av loftsrom.

Sameiet ønsker følgende vurdert:

- Boligtekniske konsekvenser – byggstruktur / kapasitet, vekt, drenering, luftkanaler, rømningsveier, rør-opplegg, krav til V/A, isolasjon, leirgrunn.
- Beboerkvalitet – tilgang til fellesarealer, boder og uteområde.
- Juridiske – brøkkfordeling, eierbrøk, kostnader innmelding Brønnøysund, konsekvenser ved skader under arbeid og etter, hvem som er kontraktsparter, hvem har garantiansvar.

#### **HENSIKT**

En seksjonseier ønsker å kjøpe et kjellerrom som ligger under hans leilighet og inntil inngang i Selvbyggerveien nr. 181, for innlemmelse i sin leilighet. En annen beboer i Selvbyggerveien nr. 183 ønsker å kjøpe ett loft og innlemme i sin underliggende leilighet.

Sameiet ønsker OBOS Prosjekts vurdering av mulige konsekvenser av en ev. bruksendring av disse arealene.

#### **OPPLYSNINGER**

Sameiet opplyser:

Kjeller-rommene i Selvbyggerveien 181 er i dag benyttet til sykkel-bod med egen inngang og ett rom benyttes til hjemmekontor av bruksendring-søker.

Det aktuelle bygget er etablert på leirholdig grunn og sameiet har de senere år registrert setninger i bygget som følge av dette.

OBOS Prosjekt AS opplyser:

Den juridisk siden av saken er ikke vurdert i dette notatet, men forutsettes ivaretatt av sameiets jurist. Fradeling av fellesareal er etisk vanskelig og krever avstemming blant sameierne.



OBOS Prosjekt er ikke opplyst om sist drenering av bygget i Selvbyggerveien 181.

## Særlige momenter å hensynta:

Momenter som etter OBOS Prosjekts vurdering bør vurderes ved en ev. bruksendring av de aktuelle fellesarealer/rommene:

- Tilstand på felles infrastruktur som: vann og avløp, fasade og drenering.
- Hva arealet skal benyttes til/type rom/våtrom?
- Inntektsmulighet for sameiet
- Juridiske og etisk side av saken i forhold til at tiltaket ikke kan tilbys alle beboerne
- Brukbarhet inkludert varmeisolasjon i gulv
- Ventilasjonsforhold i ombygget og opprinnelig del etter ombygging
- Lysforhold i ny boligdel
- Ev. behov for fravikelser til Plan og bygningslovens Teknisk forskrift
- Søknadspliktige arbeider
- Kvalitetssikring av arbeidene
- Branntekniske kvaliteter
- Husleiekonsekvens

## **BEFARING**

Til stede den 16.02.2021, SE Selvbyggerveien 1 v/Lars Christian Monkerud og OBOS Prosjekt AS v/ Johnny Derås. Delvis deltagende: beoer i Selvbyggerveien 181, Jo Petter Furuhojde. Beboer i leilighet 403 Inger-Marie Lupton deltok ikke på befaringen.

### Kjeller i Selvbyggerveien 181

#### Innvendig:

##### **Rom 1:**

Areal ble ikke oppmålt men anslås til ca. 5,0 m x 3,5 meter. Det ble ikke funnet merke på inngangsdør som viser at dørene er brannklassifisert og dørene til rommene fremstår som fra byggetiden. Det ble registrert 3 stk. vinduer i rommets yttervegg med størrelse ca. 1 meter x 1 meter (ikke målt), med lav brystningshøyde.

##### **Rom 2:**

Areal ble ikke målt, men anslås til ca. 6 kvm. (bør måles opp). Det ble ikke registrert vindu i rommet. Det er ikke vindu i rom 2 og det ble ikke registrert avtrekk, men tilluftventil.

Begge gulv er bygget av betong. Takhøyde ble målt til ca. 226 cm.

Det ble ikke registrert ventilasjon i form av tilluftventil etter avtrekkspunkt i yttervegg.

#### Utvendig:

Det ble registrert terrengfall inn mot yttervegg. Forholdet må utbedres for å hindre fuktskade i kjellerrom.

Ute-vannkran har rørføring gjennom rom 1 og dets yttervegg. Det ble registrert synlige rørføringer i rommene.

### Loft i Selvbyggerveien 183:

Loftsrommet oppleves på befaringsstidspunktet som tørt.



Fremvist loftsbod over aktuelle leilighet har et areal på ca. 4 kvm. målt iht. målestANDARDEN NS 3940. Mottatte tegninger i e-post fra arkitekt viser at søker ønsker å kjøpe ut 4 stk. lofts-boder de som ligger umiddelbart over søkers leilighet.

Det ble registrert liten takvinkel i loft: Stigningsforholdet ble målt til 14,7 cm stigning pr. 26 cm i horisontalplanet.

OBOS Prosjekt er ikke kjent med om dagens brukere har gitt fra seg sin rett til å benytte boden i fremtiden.

Det ble ikke registrert synlig ventilasjon i loft.

Det er ikke opplyst hvordan takflaten ev. skal luftes.

## VURDERING

### Utvendig kjeller-rom:

Utvendig fuktsikring er ikke tilfredsstillende for boligrom i kjeller-rom. Yttervegg bør før ev. bruksendring dreneres og terrengfall endres med minst 1:50 fall fra yttervegg. Forholdet antas å utløse en drenering på hele ytterveggs lengde pga. at eksisterende drenering ellers kan bli liggende for høyt i grunnen til å sikre nødvendig drenering. Utevann må legges om på en måte som reduserer risiko for frostskaide i rør når yttervegger ev. isoleres.

### Innvendig kjeller-rom:

Ved ev. bruksendring vil det oppstå behov for å etterisolere, bytte vinduer, og etablere brannskiller mot felles gang. Bytte dører til brannklassifiserte dører.

For å tillate naturlig tilluft til oppdriftsventilasjon må det ved. Ev. bruksendring etablere tilluftsventiler i yttervegg.

### Loftsrom:

Teknisk forskrift krever i dag at alle familieleiligheter har minst 5 kvm. eksternt bod-rom. Erstatningsareal for ev. bortfall av loftsbod(-er) må påregnes ved. ev. bruksendring. Rom med annet bruksområde enn å oppbevare ting (bod-rom) eller hulltaking i etasjeskiller mellom leilighet og loftsrom, medfører etter vår vurdering- at rommet må brannseksjoneres.

Ved ev. Bruksendring av lofts-boder må kjøper regne med å opprette erstatningsareal for utkjøpte boder pga. krav til boligkvalitet nedfelt i Plan og bygningslovens tekniske forskrift.

Ved ev. bruksendring må loftsrommet ventileres fagmessig iht. planlagt bruk.

Videre må fagmessig lufting av tak være del av prosjektering og utførelse ved ev. bruksendring for å redusere risiko for sopp, råte og/eller muggdannelser i tak.

### Øvrige forhold som også bør hensyntas:

- Ved å legge til kjellerrom som «rom for varig opphold» eksempelvis soverom med tilknytning til overliggende leilighet, vil det ikke bli vesentlig endret belastning på vann og avløp eller ventilasjon. Imidlertid er dette forhold som etter OBOS Prosjekts vurdering må vurderes av prosjekterende og søker til tiltaket. Likeledes hvordan rommene er tenkt tilsluttet øvrig leilighet.
- Drenering av bygget er en viktig del av byggets og rommets fuktsikring. Dersom en vil oppnå større romhøyde ved å senke kjellergulvet i rommet, vil det være behov for kontroll av og ev. omgjøring av drening på hele husets lengde.



2/3 flertall (korrigeret av OBOS)

- Et salg av det aktuelle rommet vil kunne gi et bidrag til sameiet som kan benyttes til vedlikehold for alle beboere. Inntekten fra salget kan fort tapes dersom kontrollregimet ved slik utbygging ikke er tilstrekkelig og store avvik må feilrettes.
- En beslutning om salg av felles eid del av sameiet skal iht. «Lov om sameier» besluttes av sameiermøtet. Forsalget trenger minst simpelt flertall for å kunne realiseres. Sameiets vedtekter må vurderes i forhold til om det er lagt inn spesielle betingelser for å selge aktuelle del av sameiets fellesareal.
- Beboere vil kanskje oppleve det som urettferdig at kun et fåtall av beboerne kan få muligheten til å utvide sin leilighet på denne måten. En konsultasjon med jurist vil kunne få belyst nye sider av saken i denne sammenheng.
- Plan og bygningslovens Tekniske forskrift stiller krav til «brukbarhet» ved byggearbeider omfattet av loven, noe som innebærer av rom i tiltak skal ha visse kvaliteter.
- Bruksendring av aktuelle kjellerlokale er søknadspiktig. Byggetekniske kvaliteter kan være lysmengde-innslipp, utsyn fra rom for varig opphold og ventilasjon i forhold til forventet bruk iht. preaksepterte ytelser samt varmeisolasjon i klimaskillere.
- Ventilasjon i søkers bolig er såkalt naturlig oppdriftsventilasjon. I den ombygde leiligheten må ny ventilasjonssituasjon beskrives av tiltakets prosjektering. Dersom kjellerrommet skal innlemmes i opprinnelig bolig med internt trapp, vil det kunne være tilstrekkelig å slippe inn tilluft via ventiler i yttervegg i kjellerrommet.
- Dersom kjellerrommet er tenkt utført med egen inngang og være avstengt fra ovenforliggende leilighet, stiller det andre krav til rommets utforming. Det vil bli stilt krav til egen adresse for boligen, branntekniske kvaliteter og til oppdatering av husets brannkonsept.
- Eksisterende vinduer i kjellerrommet er etter OBOS Prosjekts vurdering gir tilfredsstillende lysinnslipp til rom for varig opphold og er egnet som fluktvei.
- Oslo Kommune har laget en veileder som beskriver krav til «tiltak i eksisterende bygg». Ifølge denne kan kommunen fravike krav i gjeldene Teknisk forskrift. Slike fravikelser skal likevel opplyses ved byggesøknaden. Om ikke vil alle tekniske krav til tiltaket i utgangspunktet være gjeldende.
- Ombygging av kjellerareal og loft er ikke stort i arealmessig forstand, men er etter OBOS Prosjekts vurdering -like omfattende og kompleks som å bygge et helt hus. Vi anbefaler derfor at sameiet engasjerer et firma til å bistå med å kvalitetssikre arbeidene. Slik kvalitetssikring kan eksempelvis være oppstartsmøte for å kartlegge hvorvidt prosjektering er tilfredsstillende samt å gjøre kjent ønskede fasekontroller og omfang. Sameiets eksterne kvalitetssikring bør avsluttes med en ferdigbefaring sammen med entreprenør når utbygger melder arbeidene ferdigstilt.
- Branntekniske kvaliteter må dokumenteres når det gjelder, åpning i brannskiller (etasjeskiller), kvalitet på omsluttende vegger og dører. Boligselskapet vil få et utvidet boligareal og myndighetene vil som ledd i saken -kreve at det utformes en «som bygget» tegning som kan nyttes ved utarbeidelse av revidert brann og rømningsplan. Dette medfører normalt at brannkonsulent må engasjeres. Kostnad for dette bør etter OBOS Prosjekts vurdering, legges til utbygger.



Etter OBOS Prosjekts vurdering benyttes flere fellesarealer/rom i boligselskapet i dag ikke lenger til sitt opprinnelige formål. Fellesvaskerier er ett slikt areal som ofte blir omdisponert til felleskapets benyttelse. En bør etter OBOS Prosjekts vurdering nå benytte anledningen til å se på alle slike fellesarealer/rom og gjøre en samlet vurdering av fremtidig disponering av disse.

Sameiet bør utarbeide en oversikt på fremtidig behov for kjellerboder for felles benyttelse i sameiet. Det finnes eksempelvis gode maler på hvor mange sykkelplasser som trengs i et boligselskap. Disse bør benyttes i sameiets arbeid for å kartlegge om nødvendig areal fortsatt er tilgjengelig etter en ev. utbygging av kjellerrom.

Ifølge Future-builts veileder «Sykkelvenlige bygg og veileder» bør det være minst 35 sykler pr. 1000 kvm. Bruksareal bolig. 10% av plassene bør være tilrettelagt for såkalte laste-sykler (brede og lange sykler). For andre tips til oppgradering av sykkelrom, viser vi til Oslo Kommunes «Guide for god sykkelparkering for borettslag og sameier».

Ved et ev. salg av del av fellesareal, bør det utarbeides en omfattende avtale mellom sameier og sameiet om byggesaksprosess og om fremtidig ansvar. OBOS Prosjekt kan bistå med forslag til utforming av slik avtale. Avtalen bør kvalitetssikres og eventuelt ferdigstilles av en jurist.

## KONKLUSJON

### Kjeller under leilighet 102

Etter OBOS Prosjekts vurdering er areal i kjeller mulig å innlemme i leilighet nr. 102. Dette forutsetter at eksisterende gulv ikke senkes og at klimaskiller (yttervegg og gulv) blir fagmessig isolert, samt at brannteknisk og andre gjeldende byggetekniske krav ivaretas.

De aktuelle kjellerarealene kan ikke benyttes til kjøkken og bad da dette fordrer avtrekk noe som ikke ble registrert i rommene.

Erstatningsarealer vil være vanskelig å etablere pga. begrensning i utnyttelsesgrad på eiendommen. Videre vil det være byggesaksrisiko og kostnad med dette. Ev. byggesak for slike erstatnings-arealer må tilfalle den som påfører kostnaden -altså søker om bruksendring.

### Loft over leilighet nr. 403

Teknisk forskrift krever i dag at alle familieleiligheter har minst 5 kvm. eksternt bod-rom.

Etter OBOS Prosjekts vurdering er foreviste lofts-areal over leilighet nr. 403 ikke egnet for innlemmelse i underliggende leilighet. Dersom søker ønsker å kjøpe ut 4 lofts-boder som på mottatte tegninger, vil han etter OBOS Prosjekts erfaring få vanskelighet med å finne erstatningsareal til nåværende brukere. Dersom aktuelle seksjonseier søker om å kjøpe en loftsbod vil arealet av dette etter OBOS Prosjekts vurdering ikke være egnet for annet enn bod-rom og Teknisk forskrifts krav til brukbarhet vil ikke bli tilfredsstillt.

### Kostnad for ev. tiltak:

Alle kostnader til byggesaksbehandling, byggeledelse og kvalitetssikring av arbeidene, bør etter OBOS Prosjekts vurdering som del av en kontrakt med kjøpere-tillegges søker ved ev. tillatelse til å kjøpe areal.

### Juridisk:

Etter OBOS Prosjekts vurdering er det vanskelig og argumenterer for at noen få sameiere skal kunne få fordeler av felleseide arealer.



Aktuelle seksjonseiere kan ta ansvar for ev. bruksendringssaker iht. offentligrettslige bestemmelser og avtale med sameiet. Når byggesakene er ferdigstilt vil sameiet normalt overta ansvaret for bygningskropp og rørinstallasjoner.

De etiske sidene av sakene bør vurderes av jurist.

#### Statikk, brann og VVS installasjoner

Det er i all hovedsak ventilasjon og branntekniske forhold som kan være utfordrende i slike bruksendringssaker. Viser til egne vurderinger om dette i rapporten. Rømning fra loft og kjeller vil i disse sakene kunne ivaretas ved at begge arealene har to rømnings eller fluktveier. Det skal ved bruksendring av bygg utføres en fagmessig brannteknisk vurdering av hele bygget.

Etter OBOS Prosjekts erfaring vil en bruksendring ikke medføre behov for økt bæring av bygget, gi flere setninger eller gi økt behov for kapasitet i røranlegg. Disse forholdene vil bli ivaretatt ved forskrifts-krevet prosjektering av arbeidene.

#### Endrede felleskostnader

Felleskostnader fordeles normalt etter eid areal og vil således kunne regnes ut på nytt etter en ev. endring av eierskap/eierbrøk. Det må regnes med en kostnad for å gjøre dette arbeidet.

OBOS Prosjekt AS

Johnny Derås,  
Byggeteknisk rådgiver



## **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 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 565877. 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](mailto: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 AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Tonsenhagen 1 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Fjernvarme**

Sameiet Tonsenhagen 1 får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

**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**

2019 - 2019	Blandeventil og sirkulasjonspumper	Utskiftning av blandeventil i bereder-rom og nye sirkulasjonspumper på tappevannet.
2018 - 2018	Utskiftning dører søppelrom	Nye ståldører i alle søppelrom
2016 - 2016	Trefelling	
2013 - 2013	Oppganger	Pusset opp alle oppgangene, nye lamper og postkasser
2006 - 2007	Fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering
1998 - 1998	Byttet / omtekket alle felles elektisk.	Byttet / omtekket alle felles elektriske ledninger.
1997 - 1997	Påbegynt omtekkning i en oppgang.	Påbegynt omtekkning i en oppgang.
1996 - 1996	Inngangspartiene og treplanting	Utbedring av inngangspartiene og stiene, samt treplanting
1995 - 1995	Påbegynt utbedring av utearealet.	Påbegynt utbedring av utearealet.
1993 - 1993	Fyringskjelen for varmtvann byttet ut	Fyringskjelen for varmtvann byttet ut (Fjernet igjen)
1992 - 1992	Fasadeforbedring	Fasadeforbedring ved at hele bygget ble malt, samt at en del betongskader i mur og altan ble utbedret.



## FORSLAG TIL REVIDERTE HUSORDENSREGLER

### HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TONSENHAGEN 1

(Revidert 04.04.1990, 16.04.98, 13.04.00, 26.03.01, 20.03.02)

Det å bo i blokk med mange mennesker tett innpå seg på alle kanter er ikke lett for alle. Familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker kan bli naboer. Alle er interessert i å ha et godt forhold til naboene og et hyggelig bomiljø. Husordensreglene inneholder således ikke bare plikter, men skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og hygge i hjemmet.

#### YTRE ORDEN

1. I trapper, fellesrom og på friarealer må det ikke plasseres gjenstander som skjemma eller hindrer passasje. Barnevogner, ski, kjelker og liknende settes i sykkelbod eller egen kjellerbod. Sykler settes i en av sameiets 3 sykkelboder. Barnevogner, rullatorer og liknende kan ved behov stilles under trappen. Moped og motorsykler skal ikke settes i blokkens fellesrom eller kjellerbod.

2. Fyrrommet er kun tilgjengelig for Hafslund, vaktmester og vaskefirma. Her er tilkopling til fjernvarmenett og det er ikke tillatt å tappe varmtvann herfra.

3. Trappene rengjøres ved eksternt firma.

4. All søppel skal pakkes godt inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper eller oljet avfall) gjennom sjakten. Luken skal lukkes tett til etter bruk. Bruk av søppelsjakten kan stoppes av Renovasjonsetaten hvis poser forårsaker tilgrising og stank av søppelsjakter og - rom. Den enkelte må spesielt være oppmerksom på dette av hensyn til fellesskapet.

5. Kast ikke mat ut til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen vår.

6. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer og verandaer. Vennligst benytt anviste tørkeplasser og bankestativ. Tøy som det drypper av, må ikke henges i kjeller eller på loft. Den som benytter fellesvaskeriet plikter å sette seg inn i reglene.

7. Bruk av åpen flamme på loft og i kjeller er forbudt. Enhver plikter å bruke loftsbod og kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres sameiet eller naboens eiendeler. Det er elektrisk opplegg for frys / sval / kjøll i den enkeltes kjellerbod. Annet elektrisk utstyr er ikke tillatt p.g.a. strømpoppleggets kapasitet. Lufthing både sommer og vinter må skje på betryggende måte. Vinduer i oppgangen og på loft / kjeller må ikke stå åpne natten over.

8. Sameierne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Ingen har lov til å kappe ned trær uten sameiernes samtykke og styrets godkjenning. Beboere kan fritt benytte utstyr i utstyrsbod i fellesrom i 185. Mangler i utstyrsbod meldes til styret. Beboere kan bruke sameiets tre utekraner. Ta hensyn til evt. vanningsrestriksjoner.



9. Ved bruk av fellesområder utendørs må man ta hensyn ved aktiviteter som kan være til sjenanse for andre beboere. Ballspill, bålpanne og bruk av badebasseng må skje på utsiden av hekken. Hver oppgang disponerer ett rastebord som skal stå utenfor hver oppgang bak bygget. Disse skal settes tilbake på plass ved flytting etter bruk.

10. Ved kjøp/oppsetting av markiser må det tas hensyn til flertallets valg av farger. Balkongskydd skal være montert.

11. Ved utskifting av vinduer skal disse være av typen "Husmor-vindu". På vinduene skal monteres sprosser, slik at fasaden ikke forandres (krav fra Byantikvar).

12. Den enkelte sameier må følge regler for skilt på ringeklokke og postkasse. Kostnaden ved anskaffelse av postkasseskilt dekkes av den enkelte sameier. Navn på ringeklokke ordnes via vaktmester.

13. Sameiet har tilgang til å benytte Fellesstyrets regulerte parkeringsplasser. Kontakt styret for informasjon om oblater og regler.

## INDRE ORDEN

1. Enhver sameier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at han ikke påfører andres eiendom skade eller forringer felles eiendom, jf vedtektene § 4-1.

2. Husdyr er tillatt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 2300 til kl. 0600. Selskaper som varer utover natten, må varsles og bør foregå i former som ikke forstyrrer naboene. Videre må banking og snekring ikke skje etter kl. 2200.

4. Det er ikke tillatt å grille på balkongen.

5. Røyking i fellesrom og oppgang er ikke tillatt.

6. Sameiet benytter Vibbo som digital kommunikasjonsplattform. Beboere oppfordres til å bruke denne for kommunikasjon med styret og informasjon om sameiet. [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

Alle er pliktig til å etterkomme husordensreglene.

Forsømmelse og misbruk meldes til styret.

Brudd på disse husordensreglene ansees som vesentlig ulempe for bomiljøet og kan medføre alvorlige konsekvenser for sameieren. (jf. vedtektene § 6-1).



Eksisterende husordensregler

6056 Tonsenhagen 1

## HUSORDENSREGLER

### FOR

### BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN 1

(Revidert 04.04.1990, 16.04.98, 13.04.00, 26.03.01, 20.03.02)

Det å bo i blokk med mange mennesker tett innpå seg på alle kanter er ikke lett for alle. Familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker kan bli naboer. Alle er vel interessert i å ha et godt forhold til naboene og et hyggelig bomiljø. Husordensreglene inneholder således ikke bare plikter, men skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og hygge i hjemmet.

Hver oppgang skal ha en tillitsvalgt som velges på oppgangsmøte og registreres på det ordinære sameiermøtet. Tillitsvervet bør gå på omgang.

### YTRE ORDEN

1. I trapper, fellesrom og på friarealer må det ikke plasseres gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Barnevogner, ski, kjelker, sykler o.l. settes i fellesrom eller egen kjellerbod. Mopeder og motorsykler skal ikke settes i blokkens fellesrom eller kjellerbod.
2. I kjeller og trappeoppganger er leking og unødvendig opphold ikke tillatt.
3. Trappene skal på omgang vaskes 1 gang i uken og vinduene i trappeoppgangene pusses når de er skitne. Hovedrengjøring av trappeoppgangene foretas etter avtale mellom sameierne i hver enkelt oppgang.
4. Parkering foran stikkveier er forbudt av hensyn til ambulanse, brannvesen og andre utrykningskjøretøyer. Husk fartsbegrensning i boligområdet.
5. All søppel pakkes godt inn, surres eller tapes før det kastes i sjakten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper eller oljet avfall) gjennom sjakten. Luken skal lukkes tett til etter bruk. Bruk av søppelsjakten kan stoppes av Renholdsverket hvis poser / innpakninger forårsaker tilgrising og stank av søppelsjakter og - rom. Den enkelte sameier må spesielt være oppmerksom på dette av hensyn til fellesskapet.
6. Kast ikke mat ut til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen vår.

c:\tmp\04 oef\03 husordensregler\6056 husordensregler.doc  
Side 1 av 7



6056 Tonsenhagen 1

7. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer og verandaer. Vennligst benytt anviste tørkeplasser og bankestativ. Tøy som det drypper av, må ikke henges i kjeller eller på loft. Den som benytter fellesvaskeriet plikter å sette seg inn i reglene.
8. Bruk av bart lys på loft og i kjeller er forbudt. Enhver plikter å bruke loftsbod og kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres sameiet eller naboens eiendeler. Det er elektrisk opplegg for frys / sval / kjøll i den enkeltes kjellerbod. Annet elektrisk utstyr er ikke tillatt p.g.a. strøm opplegges kapasitet. Lufting både sommer og vinter må skje på tryggende måte. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne natten over.
9. Sameierne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Ingen har lov til å kappe ned trær uten sameiernes samtykke og styrets godkjennelse. Følg tilsendte og oppsatte datolister i oppgangene for plenklipping, lusing og vanning. Husk evt. vannings restriksjoner. Ved fravær - også i ferien - må det avtales med stedfortreder.
10. Plakater og oppslag kan kun settes opp etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret måtte bemyndige. Unntatt gjelder meddelelser som settes opp av vaktmester.
11. Ved kjøp/oppsetting av markiser må det tas hensyn til flertallets valg av farger. Balkongskydd skal være montert.
12. Ved utskifting av vinduer skal disse være av typen "Husmor-vindu". På vinduene skal monteres sprosser, slik at fasaden ikke forandres (krav fra Oslo Bygningskontroll).
13. Den enkelte sameier plikter til enhver tid å følge gjeldene retningslinjer for skilt på ringeklokke og postkasse. Kostnaden ved anskaffelse av skilt dekkes av den enkelte sameier.

## **INDRE ORDEN**

1. Enhver sameier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at han ikke påfører andres eiendom skade eller forringer felles eiendom.
2. Husdyr er tillatt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Med ulempe menes brudd på våre og felles ordensregler. Styret skal informeres og avtale skal skrives mellom styret og sameier.

c:\tmp\04 oef\03 husordensregler\6056 husordensregler.doc  
Side 2 av 7



6056 Tonsenhagen 1

3. Det henstilles til beboerne å vise hensyn til naboene i tiden mellom kl. 2300 til kl. 0600. Selskaper som varer utover natten, bør foregå i former som ikke forstyrrer naboene. Videre henstilles til at banking og snekring - såvel i kjeller som i leilighet - bør unngås etter kl. 2200.
4. Det er ikke tillatt å grille på balkongen.
5. Røyking i fellesrom og oppgang er ikke tillatt.

Alle er forpliktet til å etterkomme husordensreglene.  
Forsømmelse og misbruk meldes til styret.

Brudd på disse husordensreglene ansees som vesentlig ulempe for bomiljøet og kan medføre alvorlige konsekvenser for sameieren. (jmf. vedtektenes § 15).

Vedtatt på sameiermøte 04.04.1990 med endringer. Se overskrift.