



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 28.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 124 734	982 569
Sum inntekter		2 124 734	982 569
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	22 820
Annen driftskostnad		2 200 574	1 358 896
Sum kostnader		2 246 214	1 381 716
Driftsresultat		-121 480	-399 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 775	1 334
Sum finansinntekter		7 775	1 334
Annen finanskostnad		168 466	108 056
Sum finanskostnader		168 466	108 056
Netto finans		-160 691	-106 722
Resultat før skattekostnad		-282 171	-505 869
Årsresultat		-282 171	-505 869
Totalresultat		-282 171	-505 869
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-282 171	-505 869
Sum overføringer og disponeringer		-282 171	-505 869



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35 112	782
Andre fordringer		99 521	90 109
Sum fordringer		134 633	90 892
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		508 572	507 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		508 572	507 588
Sum omløpsmidler		643 205	598 479
SUM EIENDELER		643 205	598 479

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 218 081	1 935 909
Sum opptjent egenkapital		-2 218 081	-1 935 909
Sum egenkapital		-2 218 081	-1 935 909
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 333 948	2 399 922
Sum annen langsiktig gjeld		2 333 948	2 399 922
Sum langsiktig gjeld		2 333 948	2 399 922
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 480	822
Leverandørgjeld		498 204	129 933
Annen kortsiktig gjeld		7 654	3 712
Sum kortsiktig gjeld		527 338	134 467
Sum gjeld		2 861 286	2 534 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		643 205	598 479



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370816

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 976 895 843
TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 124 734	982 569
Sum inntekter		2 124 734	982 569
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	22 820
Annen driftskostnad		2 200 574	1 358 896
Sum kostnader		2 246 214	1 381 716
Driftsresultat		-121 480	-399 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 775	1 334
Sum finansinntekter		7 775	1 334
Annen finanskostnad		168 466	108 056
Sum finanskostnader		168 466	108 056
Netto finans		-160 691	-106 722
Resultat før skattekostnad		-282 171	-505 869
Årsresultat		-282 171	-505 869
Totalresultat		-282 171	-505 869
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-282 171	-505 869
Sum overføringer og disponeringer		-282 171	-505 869



Organisasjonsnr: 976 895 843
TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35 112	782
Andre fordringer		99 521	90 109
Sum fordringer		134 633	90 892
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		508 572	507 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		508 572	507 588
Sum omløpsmidler		643 205	598 479
SUM EIENDELER		643 205	598 479
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 218 081	1 935 909
Sum opptjent egenkapital		-2 218 081	-1 935 909



Sum egenkapital	-2 218 081	-1 935 909
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 333 948	2 399 922
Sum annen langsiktig gjeld	2 333 948	2 399 922
Sum langsiktig gjeld	2 333 948	2 399 922
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 480	822
Leverandørgjeld	498 204	129 933
Annen kortsiktig gjeld	7 654	3 712
Sum kortsiktig gjeld	527 338	134 467
Sum gjeld	2 861 286	2 534 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	643 205	598 479



Organisasjonsnr: 976 895 843
TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2795

Tussefaret Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Tussefaret Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:00, Fraunar/Frogn Rådhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter pkt 1, sakliste for årsmøte.
8. Endring av husordensregler for Tussefaret boligsameie
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tussefaret Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Henry Tran er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2795 Utkast innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-



Sak 7

Endring av vedtekter pkt 1, sakliste for årsmøte.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av vedtekter pkt 1, sakliste for årsmøte.

§2 Antall seksjoner- sameierbrøk

Ordlyden endres og tydeliggjøres, fra

Juridiske personer kan ikke eie boenheter.

Til

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

§4 Parkering

Ordlyden endres og tydeliggjøres, fra

Det er kun mulighet til å parkere en bil ved boenheten, og dobbeltparkering ved skal ikke forekomme.

Til

Det er kun mulighet til å parkere en bil ved boenheten, og dobbeltparkering ved carportene skal ikke forekomme.

fra

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

Til

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

Ordlyden endres og tydeliggjøres, i uthevet tekst

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

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

§5 Det ordinære årsmøtet

Ordinære sameiermøtet

Pkt 4, fastsette fellesutgifter utgår.

§9 Sameiestyre

Tillegg i tekst og krav til styremedlem

Styremedlemmene må være sameiere som selv bor i Tussefaret Boligsameie.

§13- Vedlikehold



En presisering av ytre vedlikeholdsplikt som et fellesanliggende og hva den omfatter.

En presisering av unntak grunnet at alle ikke byttet verandadør

Seksjon a fjernes, dvs

a) Ved f.eks. rengjøring og maling av et leilighetshus, samt til vedlikehold av fellesarealene rundt huset, kan sameierne i det aktuelle leilighetshuset - dersom alle er enige - utføres helt eller delvis med egeninnsats fra sameierne eller deres representant. Styret skal godkjenne dette i forkant, samt påse at arbeidet skjer i forsvarlige former, og blir fagmessig utført. Styret utarbeider regler for hvordan egeninnsatsen skal gjennomføres og hvordan egeninnsatsen skal godskrives ifht fordelingen av kostnadene. Ved uenighet kan ikke denne løsningen benyttes.

Tillegg i teksten er

Det er påkrevet at man overholder Tussefaret Boligsameiers eiendomsgrenser ifht beplantning og etablering av markterrasser.

Varmepumper må monteres forskriftsmessig og på egen fasade. Avrenningen fra varmpumper må ledes vekk for ikke å gi skade på bygningsmassen eller være til sjenanse for øvrige sameiere.

Presisering og tillegg i tekst

Generelt gjelder at enhver må tilpasse så vel utskiftninger som nye installasjoner til farger/fargepalett og stil som til enhver tid er gjeldende for sameiet, også når det gjelder markiser, persienner og screen.

Slik lyder §13 med oppdateringer

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

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

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

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

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



at varmpumper skal «kasses inn», og males i husets veggfarge. Generelt gjelder at enhver må tilpasse så vel utskiftinger som nye installasjoner til farger/fargepalett og stil som til enhver tid er gjeldende for sameiet, også når det gjelder markiser, persienner og screen.

§15 Panterett – Sikkerhet for sameiets forpliktelser

Endres fra

Sameiet har pant i seksjonen for kr 20 000. Panterett er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har overfor sameiet.

til

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

§17 Forsikring

Tillegg:

Ved bruk av sameiets felles forsikring, dekkes egenandel av sameier.

Forslag til vedtak

Vedta endringene.

Sak 8

Endring av husordensregler for Tussefaret boligsameie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene har endrets ved at deler av tidligere tekst omformulerts, blitt tydeligere og noe har fått egne punkter som grilling og carporter.

Husordensregler

1 Tillegg. Det skal være ro kl 2300.

2. Lagt til eget punkt for grilling.

Kullgrill er **FORBUDT** inntil husene eller på verandaene, kun elektrisk/gassgrill er tillatt.

5 Carportene skal være hovedparkeringsplassen. dobbeltparkering tillates ikke.

Det er ikke anledning til lagring av bilhjul,akebrett/kjelker eller annet i carporten, dette skal lagres inne i boden. Ny tekst

Tidligere punkt 4 er nå punkt 6

Gjesteparkering er kun for biler, ikke lagringsplass for tilhengere, campingvogner, båter og annet.

Når det meldes om vesentlig snøfall, må bilene parkeres i rekke mot hverandre på midtseksjonen for at brøytemannskapet skal kunne skyve snøen mot yttersidene av parkeringsplassen. Så snart plassen er ryddet, flyttes bilene til den ene ryddede siden for å gi plass for restryddingen.



Husk å måke vekk fonner etter traktoren langs carportinnkjøringene for unngå issvuller! Ny tekst
NB! Det er alles ansvar å holde inngangspartiene sine fri for snø. Ny tekst

Tekst som fjernes er «som kan virke skjemmende»

Punkt 7 er nytt punkt

Det er alles ansvar å sørge for at søppelanlegget holdes snøfritt for at vi skal få containerne tømt. Snøskuffer finnes i redskapsboden.

Punkt 8- presisering endring i ordlyden.

Det felles/opprinnelige opplegg for strøm i utebodene må ikke benyttes til motorvarmer, lading eller annet strømkrevende utstyr. Dette anlegget er ikke dimensjonert til denne type bruk, og slik bruk utgjør en brannfare.

Opplegg for godkjent lading av elbil – se vedtektene §4.

Punkt 9 – Ny tekst

Det anmodes om at leilighetshusene enes om type hekkbeplantning, slik at det gir et pent og helhetlig inntrykk. Hekkhøyden skal ikke overskride 160 cm. NB! Vennligst overhold tomtegrensene.

Dyrehold:

2 punkter bytter plass

Avfallshåndtering

Presisering og slått sammen noen punkter

Forslag til vedtak

Vedta endringene

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne-Lise Krogstie	Tussefaret 3 H
Styremedlem	Maria Christina Eriksson	Tussefaret 5 A
Styremedlem	Vibeke Hansen	Tussefaret 7 C
Varamedlem	Ole Severin Melbye	Tussefaret 5 F

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.

Generelle opplysninger om Tussefaret Boligsameie

Sameiet består av 23 seksjoner.

Tussefaret Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976895843, og ligger i FROGN kommune

Gårds- og bruksnummer:

71 455

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

Tussefaret Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



STYRETS ARBEID I Tussefaret BOLIGSAMEIE fra årsmøte 2023 til årsmøte 2024
Tussefaret Boligsameie ligger i Tussefaret 1,3,5 og 7 i Drøbak. Sameiet består av 23 eierseksjoner/leiligheter.

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

- Vibeke Hansen (Tussefaret 7C) - styremedlem
- Mia Eriksson (eier/utleie Tussefaret 5A) – styremedlem
- Ole Melbye (Tussefaret 5F) - vara
- Anne-Lise Krogstie (Tussefaret 3H) - leder

Regnskapsføringen for perioden er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS (fra 1. juli 2020). Siden forrige årsmøte er det omsatt en seksjon i sameiet, Tussefaret 3B, og en seksjon er lagt ut for salg, Tussefaret 1D. Det er pr i dag tre seksjoner som leies ut. Styret har i perioden etter årsmøtet 2023 avholdt 10 ordinære møter, samt flere arbeidsmøtere, jobbing pr mail, og mange arbeidsmøter ifbm malingsprosjektet. Det har også vært flere befaringer underveis med Frank Kristiansen AS ifbm vedlikehold og Drøbak Malemester AS ifbm malingsprosjektet.

Det er også gjennomført to dugnader i 2023, - vår og høst.
Styret håndterer i tillegg mange praktiske oppgaver også, se nedenfor.

Styreonorar blir utbetalt etterskuddsvis til faste medlemmer ihht vedtak på årsmøtet 2020. Honorarene ble sist endret for perioden 2022-23.
Det er i tillegg gitt gavekort, som takk for hjelpen, til vara og til vår frivillige alt-mulig-mann.

SAKER

Styret har utført følgende oppgaver i perioden:

- Kontinuerlig dialog med regnskapsfører
- Kontakt med revisor ifbm årsoppgjøret
- Oppfølging av søppelanlegget drift/vedlikehold/vask. Låsene er fortsatt koblet ut, og det ser ut til å gå greit uten låser. (Låsene ble koblet ut pga feilbruk og mye behov for service/reparasjon.)
- Bestille tømming av søppelhenting ifbm dugnader, glasscontainer og matavfallsposer til skapet (Follo Ren)
- Manuell snømåking rundt søppelanlegget, fjerne «fonner» etter traktoren, samt utenfor redskapsboden.
- Grøntanlegg, - innkjøp av jord/planter/bark/redskap ifbm dugnader, kantklipping, luking av bed samt generell oppfølging av sameiets fellesareal
- Følger opp «grøntmann» og snømåking
- Innkjøp og skifte av pærer i gatebelysning
- Svare på henvendelser fra sameiere og eneboligene
- Bestille/skifte postkasseskilt til nye eiere
- Oppdatere navn på postkasser utleieleiligheter
- Forberedelse dugnader (2/år)
- Kontakt med Frende ifbm skader på/i bygningsmassen i sameiet
- Hjemmesiden
- Andre oppgaver

Søppelanlegget

FolloRen sender jevnlig ut tilbud om rengjøring av containerne, noe vi vil benytte oss av igjen nå til våren. Det blir dessverre en de skader på nedkastene pga røff behandling av de som tømmer. Vi har forsøkt å ta dette opp flere ganger med utøvende firmaer (tjenesten kjøper FolloRen av underleverandør), men vi kommer ingen vei med disse klagene dessverre.
Skadene på containerne repareres ifbm rengjøringene, - pluss annen nødvendig service.

Norsk Brannvern

Ny kontroll er bestilt igjen høsten 2024. Iflg de tilbakemeldingene styret har fått, har de som fikk «anmerkning» om mangler, utbedret disse.

HUSK det er **velldig VIKTIG** at alle holder svalgangene/inngangspartier fri for store gjenstander som sykler, rullator/HC-scooter, møbler, kasser o.l. slik at det alltid er fri ferdsel i svalgangene.
Dette er viktig ifht eventuelle krisesituasjoner som f.eks. ved brann og syke-/båretransport.

Parkering

Det har vært noen utfordringer ifbm de store snøfallene. Vi ber om at dere følger med når plogen er her, og flytter bilene, slik at vi unngår store mengder snø midt på gjesteparkeringen, noe som gjør at vi får enda færre plasser disponible. Minner om at det er ikke anledning til å dobbelparkere ved noen av carportene.

Grøntanlegget i sameiet

Vi jobber hele tiden med grønntanlegget, og har ilet de siste sesongene fått det ganske bra. Vi trenger nok fortsatt å kjøpe noen flere prydbusker. Luking og vanning er ikke en del av avtalen med grønntmannen, så det er noe vi alle må passe på.



Stor takk derfor til dere som har bidratt med dette arbeidet. Ifbm dugnadene, er det alltid hyggelig at de som ikke har anledning til å delta fysisk, bidrar med en «slant» til planter, - tusen takk til dere som har bidratt!

Det vil bli arrangert både vår og høstdugnad også i år.

Vi vil fortsatt jobbe med å gjøre de eksisterende blomsterbedene med mest mulig «selvgående» blomster/busker. Vårdugnaden er planlagt til **torsdag 18. april 2024**, forutsatt at vinteren er over. På høstdugnaden fikk gjort veldig mye, - kjempeflott innsats fra sameierne!

Styret oppfordrer for øvrig alle til å bidra ifht grøntarealene rundt sine boliger, slik at vi kan ha det pent rundt oss. Det gjelder også egne hekker, skjermvegger o.a., og vi ber om at dere følger husordensreglene ifht dette.

Vi forsetter vår avtale med Gartner H. Fjeldstad, som har utført gressklippingen hos oss siden sommeren 2020. De har kommet til faste tider/uke og klippet gress ukentlig og kantklipping hver 14. dag fra mai til medio oktober.

Snømåking

Det har vært mye snø og is denne vinteren. Det er viktig at man følger med når ploegen kommer, og flytter bilene på gjesteparkeringen slik at ploegen får tatt med seg mest mulig snø. Viktig også at man måker vekk fonnene som legges igjen av ploegen ved innkjøringen til carportene, slik at det ikke blir issvuller her. Det er også alles ansvar at man holder sine trapper og inngangspartier fri for snø.

Måking av søppelanlegget er alles ansvar, viktig så det ikke danner seg is, og for at vi skal få tømt containerne.

Vedlikehold utført siden forrige årsmøte

Det har blitt en formidabel oppgradering av sameiets bygninger siden forrige årsmøte. Ny farge har gitt sameiet et mer moderne uttrykk. Det er skiftet ut råttne paneler mange steder, og sydveggen på nr 3 var i så dårlig forfatning, at der ble det en større og mer omfattende jobb. Deler av denne jobben ble utført som et svennebrev under kyndig veiledning, og det sparte oss for en del kostnader.

Fellesutgiftene

Styret har sammen med regnskapsfører sett på behovet for en økning av fellesutgiftene for å kunne håndtere økningen av faste kostnader pr i dag, samt kommende vedlikeholdskostnader. De største økningene gjelder kostnader i forbindelse med medlemskap TUV, strømpriser samt forsikring.

I fellesutgiftene inngår følgende poster:

- Forretningsfører/regnskap/hjemmeside/styreportal
- Revisjon
- Forsikring felles bygningsmasse
- Telia kabel TV/Internett
- Postkasseskilt
- Medlemskap i TUV
- Snømåking og strøing egen avtale
- Søppelanlegget drift, forsikring, vask og vedlikehold
- Gatebelysning strøm og vedlikehold
- Redskapsbod, vedlikehold og strøm
- Vedlikehold av gjesteparkering
- Vedlikehold av grøntanlegg/grøntmann
- Planlagt/kommende vedlikehold
- Avdrag renter/lån på carporter
- Andel av sparing til vedlikeholdsfond

Etter fradelingsdato 1. desember 2018, blir hver enkelt enebolig belastet for fellesutgifter iht avtalen. Faktura sendes 1 g/år, etter årsregnskapets avslutning, og med dette siste regnskapet som grunnlag.

Det sendes også krav til nr 17 ifht måking/strøing/belysning, siden de har innkjøring (tinglyst) via vår private del av Tussefaret.

TUV – Torkildsbyen og Ullerud Vel

Ugiftene til TUV har fortsatt å øke, nå til kr 2200/sesong/enhet. Styret har hatt møte med rodeleder fra TUV ifht dette. Vi vil jobbe videre med å danne et eget veilag for vår rode, slik at vi kan få bedre kontroll og lavere kostnad enn det TUV pålegger oss.

Vi fikk ikke aksept fra eneboligene om at de blir fakturert direkte fra TUV, de henviser til tinglyst avtale hvor det står at vi betaler og viderefakturerer dem.

Vi har innhentet pris på måking fra to leverandører, og det viser at vi kan få ned kostnadene ganske mye pr enhet. Men vi å ha et veilag. Utfordringen er å få etalbert dette veilaget. Styret jobber videre med dette.

Gjesteparkeringen

Det registreres fortsatt biler som ikke er tilhørende oss/våre gjester på plassen. De siste årene har det vært ekstra mye pga stor byggevirksomhet i nr 2 og nå også i nr 6. Styret prøver å følge opp dette ved å legge beskjed på de fremmede bilene med info om at dette er privat parkering.

Til våren må vi få merket opp feltene på plassen igjen. Dette blir en dugnadsjobb.

Vedlikeholdsplan for Tussefaret Boligsameie



Vi har sammen med Frank Kristiansen AS utarbeidet et forslag til en langsiktig vedlikeholdsplan. Planen legges på Vibbo.

Pipehatter

Det anbefales å sette på pipehatter for å unngå vann ned i pipeløpene, og evt lekkasje inn i leiligheten. Flere har allerede gjort dette, men vi anbefaler at alle gjør dette. Da er vi bedre rustet for vær og vind, noe som det har vært mye av de siste årene.

Nye verandadører

Det var 10 stk som fikk skiftet sine verandadører i 2022. Det viste seg også at isoleringen rundt de gamle dørene var lik null, noe som bl.a. forklarer den kalde trekken fra de gamle dørene. De nye dørene er også sikrere enn de gamle, siden de har tre bolter som går inn i dørkammen. Egentlig burde alle skiftet dører, fordi dette er en del av bygningsmassen. Det vil nok fremtvinge seg et behov for at de resterende 13 også må skifte ilt nær fremtid. For at man skal kunne opprettholde full forsikring, plikter det også at seksjonseierne ivaretar sitt ansvar for vedlikehold.

Større utbedringer som berører samtlige boenheter/bygninger gjøres samlet.

Gatebelysning Trollstigen

Dette er et vanskelig tema. Vi har fortsatt ikke fått svar fra Frogn Kommune ifht gatebelysning oppover Trollstigen. Styret har nok en gang sendt mail til Frogn Kommune ifht at Trollstigen er en offentlig adkomst/ferdselsåre mellom Sogsti og Skorkeberg. Det ble sagt om at kommunen skal ta ansvar også for belysning i private veier.

Det er Øyvind Brenden som har hatt ansvaret for dette prosjektet, men han har heller ikke fått noen respons fra kommunen.

Dette er en fryktelig mørk trase, og i tillegg en utkjøring i Sogstiveien som er uoversiktlig. Vi vet Sogsti Terrasse også er veldig interessert i å få en løsning her. Styret jobber videre med dette.

Styrets funksjon i sameiet

Det anbefales ikke en total utskifting ved hvert valg, fordi man da kan risikere å miste kontinuiteten i styrets arbeid, - det er mange oppgaver som er løpende eller ikke avsluttet. Det nåværende styret kan, hvis ønskelig, helt eller delvis gjenvelges.

Styret mener uansett fortsatt at det er viktig at de som skal være med i styret i Tussefaret Boligsameie er boende eiere i sameiet, dette pga alle de praktiske oppgavene/gjøremålene styret utfører, samt for å kunne følge opp sameiet generelt. Det har vært økt behov for praktisk oppfølging.

Styret
04.03.24



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnhenting fra seksjonseiere.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av fasade.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 115 867.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 245 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tussefaret Boligsameie.

Lån

Tussefaret Boligsameie har lån i OBOS Banken. Annuitetslån med flytende rente på 8%. Gjenstående 209 terminer.

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

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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tussefaret Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tussefaret Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	15 av 42	2795 Utkast innkallinging.pdf	



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

16 av 42

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

2795 Utkast innkalling.pdf



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

02/14/2024 16:53:49

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



TUSSEFARET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 976 895 843, KUNDENR. 2795

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 103 586	883 959	1 076 000	1 191 000
Andre inntekter	3	1 021 148	98 610	55 000	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 124 734	982 569	1 131 000	1 246 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-2 820	-3 000	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-20 000	-20 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-4 375	-4 125	-5 000
Forretningsførerhonorar		-75 835	-72 908	-76 650	-80 385
Konsulenthonorar	7	-8 188	-11 541	-40 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 568 885	-852 273	-255 000	-245 000
Forsikringer		-167 546	-140 631	-115 000	-183 100
Energi/fyring		-15 752	-15 712	-29 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-180 792	-153 155	-160 812	-190 000
Andre driftskostnader	9	-178 577	-108 302	-115 300	-159 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 246 214	-1 381 716	-818 887	-938 175
DRIFTSRESULTAT		-121 480	-399 147	312 113	307 825
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 775	1 334	0	0
Finanskostnader	11	-168 466	-108 056	-143 000	-182 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-160 691	-106 722	-143 000	-182 000
ÅRSRESULTAT		-282 171	-505 869	169 113	125 825
Overføringer:					
Udekket tap		-282 171	-505 869		



TUSSEFARET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 895 843, KUNDENR. 2795

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		78	4 040
Kundefordringer		35 112	783
Forskuddsbetalte kostnader		94 957	86 069
Andre kortsiktige fordringer	12	4 486	0
Driftskonto OBOS-banken		263 254	432 439
Sparekonto OBOS-banken		77 180	75 149
Sparekonto OBOS-banken II		168 138	0
SUM OMLØPSMIDLER		643 205	598 479
SUM EIENDELER		643 205	598 479
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 218 081	-1 935 909
SUM EGENKAPITAL		-2 218 081	-1 935 909
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 333 948	2 399 922
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 333 948	2 399 922
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 654	3 712
Leverandørgjeld		498 204	129 933
Påløpte renter		16 098	822
Påløpte avdrag		5 382	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		527 338	134 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		643 205	598 479
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, 12.02.2024
Styret i Tussefaret Boligsameie



Anne-lise Krogstie

Maria Christina Eriksson

Vibeke Hansen

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 KLASIFISERING 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader likt	454 848
Carport	200 376
Vedlikeholdsfond	179 988
Felleskostnader brøk	137 274
Kabel-TV bredbånd	131 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 103 586

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andel eneboligene	51 972
Ekstra innkreving for malerkostnader	967 176
Viderefakt. strøing, måking og belysning TF17	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 021 148

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket julehilsen for kr 336, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 188
SUM KONSULENTHONORAR	-8 188

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 562 505
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 179
Drift/vedlikehold brannsikring	1 747
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-915
Kostnader dugnader	-2 032
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 568 885

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 411
Driftsmateriell	-4 592
Snørydding	-56 375
Gressklipping	-30 500
Andre fremmede tjenester	-244
Kontor- og datarekvista	-3 933
Andre kostnader tillitsvalgte	-336
Andre kontorkostnader	-900
Kontingenter	-65 790
Gaver	-4 625
Bank- og kortgebyr	-2 732
Velferdskostnader	-140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-178 577

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 226
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 175
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	374
SUM FINANSINNTEKTER	7 775

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-168 466
SUM FINANSKOSTNADER	-168 466

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt for viderefakturert faktura	4 486
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 486

NOTE: 13**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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021

-1 800 000

Økning 2022

-700 000

Nedbetalt tidligere

100 078

Nedbetalt i år

65 974

-2 333 948

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 333 948



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FRENDE FORSIKRING med polisenummer 590308. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



REGLER FOR TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

Godkjent på årsmøtet 21. mars 2024

I. HUSORDENSREGLER

1. Hovedregelen er å vise hensyn til hverandre, særlig når det gjelder støy, orden og renhold omkring i vårt bofellesskap. Det skal være ro kl 2300.
2. Kullgrill er **FORBUDT** inntil husene eller på verandaene, kun elektrisk/gassgrill er tillatt.
3. Kjøring på intern vei skal foregå i lav hastighet, slik at ikke farlige situasjoner oppstår.
4. Antenner, reklameskilt og lignende på eller i forbindelse med bygningene er ikke tillatt.
5. Carportene skal være hovedparkeringsplassen. Dobbeltparkering tillates ikke.
Det er ikke anledning til lagring av bilhjul, akebrett/kjelker eller annet i carporten, dette skal lagres inne i boden.
6. Gjesteparkering er kun for biler, ikke lagringsplass for tilhengere, campingvogner, båter og annet.
Når det meldes om vesentlig snøfall, må bilene parkeres i rekke mot hverandre på midtseksjonen for at brøytemannskapet skal kunne skyve snøen mot yttersidene av parkeringsplassen. Så snart plassen er ryddet, flyttes bilene til den ene ryddede siden for å gi plass for restryddingen. Husk å måke vekk fonner etter traktoren langs carportinnkjøringene for unngå issvuller!
NB! Det er alles ansvar å holde inngangspartiene sine fri for snø.
7. Det er alles ansvar å sørge for at søppelanlegget holdes snøfritt for at vi skal få containerne tømt. Snøskuffer finnes i redskapsboden.
8. Det felles/opprinnelige opplegg for strøm i utebodene må **ikke** benyttes til motorvarmer, lading eller annet strømkrevende utstyr. Dette anlegget er **ikke** dimensjonert til denne type bruk, og slik bruk utgjør en brannfare.
Opplegg for godkjent lading av elbil – se vedtektene §4.
9. Det anmodes om at leilighetshusene enes om type hekkbeplantning, slik at det gir et pent og helhetlig inntrykk.
Hekkhøyden skal **ikke** overskride 160 cm. **NB!** Vennligst overhold tomtegrensene.
10. Den enkelte sameier har plikt til å påse at husstandens beboere følger vedtekter og husordensreglene, og informerer gjester og leietakere om disse.

II. DYREHOLD

1. Husdyr er tillatt i begrenset omfang, så lenge dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.
2. Ekskrementer fra kjæledyr skal fjernes omgående. Husdyrene bør ikke urinere rett utenfor huset/inngangsdørene eller i naboens have.
3. Dyr må ikke etterlates alene hjemme dersom det er til sjenanse for naboene ved for eksempel støy/bjefing/uling.
4. Hunder skal **alltid** holdes i bånd på sameiets grunn, slik at den ikke skaper frykt for andre.
5. Sameiets grøntareal er ikke ment for lufting av hunder.
6. Hvis dyreholdet blir et vesentlig problem, kan styret pålegge beboere å kvitte seg med husdyret.
7. Profesjonell avl og oppdrett tillates ikke.

III. FELLES GRØNTAREAL

1. Arealet er til disposisjon for Tussefaret Boligsameie.
2. Det er alles ansvar at våre felles grøntareal fremstår pene og holdes i orden (gjelder bl.a. vanning og luking).
3. Leilighetene på bakkeplan plikter å holde markterrasser og plenen de disponerer ryddig og i orden.

IV. AVFALLSHÅNDTERING

1. Søppel skal aldri henses ved søppelanlegget eller utenfor inngangsdører.
2. Husholdnings-/restavfall og plast skal kastes i nedkast for restavfall.
3. Matavfall skal kastes i de grønne spesialposene i nedkast for restavfall. **NB! Knytes godt med dobbel knute!**
Nye poser kan hentes i skap på yttervegg redskapsbod (mot trafo).
4. Alt av glass og metall kastes i glasscontaineren (NB! Uten plastposene!)
5. Spesialavfall som malingrester, elektrisk avfall, batterier o.l. må leveres på søppelstasjoner evt leveres miljøbilen.
6. Papir og mindre pappavfall skal kastes i nedkast for papir...UTEN plastposer.
NB! Større papir-/pappemballasje må kastes på gjenvinningsstasjoner (f.eks. på Bankløkka).
7. Hageavfall kastes i egen container som er tilgjengelig ved redskapsboden i sommersesongen.

04.03.24



VEDTEKTER FOR TUSSEFARET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 6. april 2022

§1

Sameiets navn – hva sameiet omfatter

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

§2

Antall seksjoner - sameierbrøk

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

Juridiske personer kan ikke eie boenheter.

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

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

§3

Fellesareal

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

§4

Parkering

I bebyggelsesplanen er det knyttet 1,5 parkeringsplasser til hver boligseksjon. Sameiet disponerer 9 gjesteparkingsplasser i fellesområdet vest for Tussefaret nr 5, samt 2 gjesteparkingsplasser ved Tussefaret nr 7, samt 1 gjesteparkingsplass ved nr 1. De 2 avmerkede gjesteparkingsplassene ved nr 7 skal kun benyttes av besøkende til nr 7. Det henstilles til at man flytter/parkerer bilen til den store gjesteparkeringen, dersom man skal stå mer enn noen timer.

Dersom en boligseksjon disponerer mer enn en bil, skal bil nr 2 parkeres på den store gjesteparkeringen. Det er kun mulighet til å parkere en bil ved boenheten, og dobbeltparkering skal ikke forekomme, med unntak av plassene mellom nr 1-3.

Carporten skal følge sameierseksjonen ved salg.

En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, anlegge eget ladepunkt for elbil/ladbare hybrider, i tilknytning til sin carport. Nytt strømopplegg for sameiers regning må da først etableres frem til dette ladepunktet. Elbillader/opplegg må forsikres av den enkelte på egen innboforsikring. Det er kun bygningsmassen som er inkludert/dekket gjennom felleskostnadene i sameiets forsikring hos Frende.



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

§5

Det ordinære årsmøtet

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

§6

Ekstraordinært sameiermøte

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

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

§7

Spesielle saker som må behandles av sameiet

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



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

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

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

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

§8

Begrensninger i stemmerett

Ingen kan delta i avstemming om:

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

§9

Sameiestyre

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

- styreleder
- 2 ordinære styremedlemmer
- 1 varamedlemmer

*)Det velges fortrinnsvis ett styremedlem fra hver av leilighetshusene.

Det valgte styret konstituerer seg selv. Vara har møte-og talerett, men ikke stemmerett, med mindre det er forfall fra øvrige styremedlemmer.

Normalt har alle som møter i styret stemmerett. Tjenestetiden er for alle 1- ett- år, og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

§10

Styremøter

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

§11



Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

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

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

§12

Råderett over seksjonen

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

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

§13

Vedlikehold

Hver seksjonseier har det fulle ansvar for det indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde seksjonen forsvarlig vedlikeholdt/iorden. Den ytre vedlikeholdsplikten er et fellesanliggende hva gjelder carporter, boder, tak, vegger, piper, takrenner, verandaer, svalganger, dører og vinduer, dog ikke markterrasser (samt naturlig areal som disponeres av disse leilighetene). Kostnadene, også lånefinansiering, fordeles på sameiet via felleskostnadene. Hekker/beplantning (NB! Max h=160 cm) må samordnes og skal ha et enhetlig preg. Inngjerding tillates ikke.

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

Vedlikehold av bygningsmassen utover den enkelte sameiers eget økonomiske ansvar utføres etter vedtak gjort av sameiet og på instruks fra styret.

- a) Ved f.eks. rengjøring og maling av et leilighetshus, samt til vedlikehold av fellesarealene rundt huset, kan sameierne i det aktuelle leilighetshuset - dersom alle er enige - utføres helt eller delvis med egeninnsats fra sameierne eller deres representant. Styret skal godkjenne dette i forkant, samt påse at arbeidet skjer i forsvarlige former, og blir fagmessig utført. Styret utarbeider regler for hvordan egeninnsatsen skal gjennomføres og hvordan egeninnsatsen skal godskrives ifht fordelingen av kostnadene. Ved uenighet kan ikke denne løsningen benyttes.
- b) Årsmøtet bestemmer når større vedlikehold av bygningsmassen skal utføres. Dette gjelder bl.a. tilførsel av strøm eller vann-og avløpsarbeid, ventilasjonssystem, utskifting av tak, ny bordkledning, vinduer, dører, utskifting av verandaer og svalganger, asfaltering av parkeringsplass/privat vei/gårdsplasser o.l. I slike tilfeller er egeninnsats ikke aktuelt. Styret, med hjelp av faglig kompetanse, administrerer gjennomføringen av slikt vedlikeholdsarbeid. Dersom omfanget er større enn sameiets pengebeholdning, fremlegger styret et forslag om finansiering for sameiermøte med opptak av lån med pant i samtlige leilighetshus, og med tilbakebetaling ved justering av felleskostnadene for å dekke avdrag og renter på lånet.



Fasadeendringer som montering/innbygging av varmepumper, oppføring levegg, redskapsskur m.m. skal alltid godkjennes av styret. Det er besluttet at varmepumper skal «kasses inn», og males i husets veggfarge. Generelt gjelder at enhver må tilpasse så vel utskiftinger som nye installasjoner til farger og stil som til enhver tid er gjeldende.

§14

Fellesutgifter/disposisjonsfond

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

Regnskapene legges til rette for kostnadene slik:

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

Styret plikter likeledes å sørge for at det opprettes et disposisjonsfond til dekning av fremtidige fellesutgifter eller andre tiltak det finner nødvendig eller ønskelig. Fondet disponeres av styret med de begrensninger som nevnt i pkt 7.

§15

Panterett – Sikkerhet for sameiets forpliktelser

Sameiet har pant i seksjonen for kr 20 000. Panterett er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har overfor sameiet.

§16

Mislighold

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

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

§17

Forsikring



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

§18

Fremleie og dugnadsinnsats

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

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

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

Juridiske personer kan ikke eie boenheter i sameiet.

§19

Utfyllende bestemmelser

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

Forøvrig vises til Lov om eierseksjoner pr 2018.

§20

Diverse forpliktelser/tvister

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

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

-----oooOooo-----

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



Foss & Co

Kolbotn

Oppdeling i etersesjoner

2 3 00 1996

7567

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen (a)		Gnr.	Bnr.	Festnr.
Kommunent. / Kommunens navn				
0215	Frogn	71	455	

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel (b)
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) (a)	Navn	
060140	Per Kristian Raanaas	1/3
280144	Tore Raanaas	1/3
060247	Kirsten Raanaas Huseby	1/3

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i etersesjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.nr.	For-mål (a)	Brøk (teller) (a)	S.nr.	For-mål (a)	Brøk (teller) (a)	S.nr.	For-mål (a)	Brøk (teller) (a)	S.nr.	For-mål (a)	Brøk (teller) (a)	S.nr.	For-mål (a)	Brøk (teller) (a)	
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	
1	B	77	11	B	77	21	B	120	31			41			
2	B	77	12	B	127	22	B	120	32			42		52	
3	B	77	13	B	77	23	B	77	33			43		53	
4	B	77	14	B	127	24	B	127	34			44		54	
5	B	77	15	B	77	25	B	77	35			45		55	
6	B	127	16	B	127	26	B	77	36			46		56	
7	B	77	17	B	120	27	B	77	37			47		57	
8	B	127	18	B	120	28	B	77	38			48		58	
9	B	77	19	B	120	29	B	77	39			49		59	
10	B	127	20	B	120	30			40			50		60	
Sum tellere						2841	= nevner			2841					

4. Supplerende lyska

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan inngå i regnskapet

16 små tell. à 77 = 1232
 7 store " à 127 = 889
 6 enboksgr à 120 = 720

 2841

Vedlegg 1

32 av 42

2795 Utkast innkalling.pdf



Fradeling av eneboligene fra Tussefaret Boligsameie - vedlegg til årsmøtesaken

Innledning:

Vi viser til avtale om fradeling av eneboligene fra Tussefaret Boligsameie datert (se vedl.) 2017. Eneboligene ønsker å formidle til årsmøte hvorfor vi ønsker fradeling.

Forutsetning:

Tussefaret Boligsameie består av eneboliger og leiligheter. Offentlig myndighet fraråder en slik sammenblanding fordi det er forskjelligartede interesser og konstellasjoner som kan gi grobunn for konflikter. Denne forskjellen vil eskalere etter hvert som boligmassen krever vedlikehold og reparasjoner. I Tussefaret Boligsameie er det flere eksempler på konfliktskapende forslag som lett kunne resultere i rettskonflikter. Faren for konflikter øker også etter hvert som kostnadene til vedlikehold og reparasjoner øker.

Historikk:

Allerede før ferdigstillelse av boligprosjektet i Tussefaret, valgte Veidekke å se bort fra denne potensielle konfliktbomben.

Det ble avholdt møte med daværende advokat for Veidekke Espen Moe som tilkjennega den uheldige sammenblanding av eneboliger og leilighetskompleks. Allikevel besluttet ledelsen i Veidekke å se bort fra henstillingen om fradeling i boligmassen. Argumentet fra Veidekke var den betydelige merkostnaden en slik delingsforretning ville medføre. Det hefter etter vår vurdering ingen tvil om at deling er rettmessig. Det er nå eneboligeiere som tar kostnaden for deling og ikke den "skyldige" part, nemlig Veidekke.

Fremtidig vedlikehold

Et av hovedargumentene for oss er at bygningsmassen er forskjellig og vedlikeholdsbehovet etter over 20 år stadig blir større både for leilighetene og eneboligene. For leilighetene vil planlegging og kostnadsfordeling ved vedlikehold og beplanting/oppgradering rundt leilighetene bli forenklet uten eneboligene, samt årsmøter og alle saker rundt det vil bli raskere og enklere å gjennomføre. Siden det hvert eneste år i over 20 år, også før det ble bygd, har vært diskusjoner og uenigheter om hvordan bl.a. vedlikeholdskostnader skal fordeles, vil dette kun bli et enda større uenighetsproblem når det nå blir mer og mer vedlikehold å ta fatt i.

Derfor mener vi både leilighetene og eneboligene tjener på en fradeling nå.

Den viktigste årsaken for oss er likevel å unngå konflikter som er kostnadsdrivende for alle parter og som er ødeleggende for miljøet blant boligeiere.

På vegne av eneboligene;

Siri Margrethe Løksa, Tussefaret 9A



31.3.2017

Avtale om fradeling av eneboligene fra Tussefaret Boligsameie

Innledning

Tussefaret Boligsameie (Gnr/Bnr 71/455 i 0215 Frogn kommune), heretter benevnt "TBS", består av 29 seksjoner, 6 eneboliger og 23 leiligheter i fire leilighetshus.

De seks eneboligene (Gnr/Bnr 71/455, seksjonsnummer 17, 18, 19, 20, 21 og 22) blir heretter benevnt "Eneboligene".

Eneboligene skal fradeles fra TBS. Hver av de fradelte Eneboligene vil få ny eiendomsgrense og trolig eget gårds- og bruksnummer.

I forbindelse med fradelingen må TBS reseksjoneres, og det nye Tussefaret Boligsameie vil etter reseksjoneringen bestå av 23 leiligheter.

Gjennomføring av fradelingen avhenger av et enstemmig samtykke fra sameierne i TBS. I tillegg avhenger fradelingen av tillatelse fra Frogn Kommune og fra Statens Kartverk (Tinglysingen).

Iht. vedtak på årsmøte i 2016 har styret i TBS fullmakt til å fremforhandle avtale med Eneboligene om fradelingen. Nærværende avtale er utarbeidet i tråd med fattet vedtak. Avtalen skal benyttes til informasjon og beslutningsgrunnlag for sameiermøtet, og overfor myndighetene. I tillegg utarbeides et særskilt samtykkeskjema som signeres av samtlige seksjonseiere i TBS.

1. Avtale om fradeling, reseksjonering og opprettelse av eiendomsgrenser

Denne avtalen må godkjennes enstemmig i ordinært sameiermøte 4.4.2017. Følgende eller lignende vedtak skal fattes:

«De 6 eneboligene (s.nr. 17, 18, 19, 20, 21 og 22) i Tussefaret Boligsameie, Gnr/Bnr 71/455 i 0215 Frogn kommune (TBS), fradeles/slettes fra TBS. Hver enebolig får eget matrikelnummer. Tinglyst pant og heftelser i Eneboligene må slettes og reetableres på de nye matrikelnumrene.

TBS må reseksjoneres samtidig med fradelingen og vil etter fradelingen bestå av 23 seksjoner. Dagens snr. 23; 24; 25; 26; 27; 28 og 29 vil etter fradelingen få nye seksjonsnummer. Tinglyst pant og heftelser i nevnte seksjoner må slettes og reetableres på nye seksjonsnummer.

Nevneren i sameierbrøken i TBS reduseres tilsvarende de seksjonene som slettes fra TBS (Eneboligene).

Avtale om fradeling av Eneboligene av 31.3.2017, utarbeidet av arbeidsutvalget bestående av styret i TBS og Eneboligene, hjemler rettigheter og plikter i forbindelse med fradelingen og reseksjoneringen, herunder også fremtidige rettigheter og plikter mellom partene i avtalen.

Styret får fullmakt til å gjennomføre nødvendige tiltak i forbindelse med fradelingen og reseksjoneringen.

Vedlegg 1-2 viser kart med nye eiendomsgrenser etter fradelingen.



Frogn kommune må tillate fradeling og opprettelse av nye eiendomsgrenser. Kommunen skal i tillegg måle opp nye eiendomsgrenser. Statens kartverk skal tinglyse nye grenser og nye Gnr/Bnr. Eneboligenes bruksrettigheter og vedlikeholdsplikter som er gjengitt i nærværende avtale (se punkt 2) tinglyses på eiendommene. Det utarbeides særskilte erklæringer for tinglysing. Det er enighet om at DALAN advokatfirma DA utarbeider disse og får fullmakt til å tinglyse erklæringene på eiendommen til TBS og til ny(e) eiendom(mer) for Eneboligene – uten kostnad for TBS.

TBS forplikter seg til å endre vedtektene i samsvar med nærværende avtale.

Når det gjelder Eneboligenes rettigheter og plikter etter avtalen har Eneboligene møterett og stemmerett på TBS's sameiermøter tilsvarende øvrige seksjonseiere i TBS i saker som vedrører Eneboligene. Eneboligene innkalles da på samme måte og får samme informasjon som TBS øvrige seksjonseiere.

Styret i TBS og Eneboligene vil sørge for bistand til de berørte seksjonseierne i forbindelse med retablering av pant i nye seksjoner.

2. Avtale om bruksrett og forpliktelser for bruk av fellestjenester (tinglyses)

2.1 Bruk, drift og vedlikehold av sameiets veier og gjesteparkering

Eneboligene vil etter fradelingen ha lik rett til bruk av Sameiets veier og disponible gjesteparkeringer som beskrevet i dagens sameievedtekter. Informasjon om eventuelle endringer i TBS's bruk av gjesteparkeringer skal gis i god tid til Eneboligene.

Som rettmessig bruker av TBS's veier (Note 1), har Eneboligene møterett og stemmerett i TBS's sameiermøter på linje med sameierne i TBS når det gjelder bruk, vedlikehold og tiltak på veien. Større vedlikeholdsarbeider (som f.eks. asfaltering) skal informeres om minst 30 dager i forkant og faktureres særskilt.

Note 1: Den del av Tussefaret som går fra lekeplassen fram til hus Tussefaret 7 er TBS ansvarlig for. Den del av Tussefaret som går fra Trollstigen fram til nordre hjørne av lekeplassen benyttes også av Eneboligene i vestre del av Tussefaret, samt av Eneboligene i nordre del av Tussefaret. TBS deler ansvar og kostnader for denne veistrekningen med disse gjennom Torkildsbyen og Ullerud Velforening (TUV).

Hver av Eneboligene skal betale en 1/30 av TBS's drifts og vedlikeholdsutgifter til veier og 1/29 del av utgiftene til gjesteparkeringer, herunder utgifter til belysning, brøyting og strøing m.m.

2.2 Bruk, drift og vedlikehold av sameiets søppelanlegg

Eneboligene er medeiere i det felles søppelanlegget på TBS's eiendom. Anlegget ble tatt i bruk høsten 2016. Hver av eneboligene skal betale 1/29 del av driftskostnadene for søppelanlegget.

2.3 Kabelnett (TV og bredbånd)

Eneboligene beholder gjeldende abonnement på TV-kanaler og bredbånd, på samme vilkår som i dag. Hver av eneboligene skal betale 1/29 del av årlige abonnementskostnader. Ved fornyelse eller forlengelse av abonnement/leverandør står Eneboligene samlet, fritt til å fortsette eller avslutte abonnementet. Hver enebolig har også stemmerett som i dagens ordning ved endring av leverandør eller abonnement.



2.4 Fellesområder

De av Sameiets fellesområder som ligger utenfor Eneboligenes eiendomsgrenser, er fortsatt Sameiets fellesområder. Eneboligene vil ikke lenger ha vedlikeholdsansvar for disse og skal således heller ikke faktureres dette vedlikeholdet.

2.5 Forpliktelser overfor Torkildsbyen og Ullerud Velforening (TUV)

Hver av eneboligene vil etter fradelingen beholde sine forpliktelser i TUV ved å betale 1/29 av TBS's kostnader belastet fra TUV herunder medlemskontingent.

3. Fordeling av kostnader forbundet med fradelingen

3.1 Kostnader i forbindelse med fradelingen

Eneboligene benytter advokat for egen regning til bistand og kvalitetssikring av prosessen. Kostnader til fradelingen:

- Saksbehandlingsgebyr (Frogn Kommune)
- Oppmåling og tinglysing (Frogn Kommune og Kartverket)
- Andre pålagte kostnader i forbindelse med fradelingen

Disse kostnadene dekkes av hver av partene slik Frogn Kommune fakturerer. Utgifter i fm reseksjonering av Tussefaret 5 betales av TBS.

3.2 Eneboligenes bidrag av felleskostnader etter fradelingen

TBS fakturerer a konto en gang pr. år et beløp til hver enebolig som er ment å dekke kostnader som er nevnt i denne avtale.

Ved fakturering av a konto beløp for nytt år, skal samtidig a konto beløpet for forrige år avregnes til dekning av de faktiske direkte kostnader, samt indirekte kostnader knyttet til administrasjon av ordningen i form av et administrasjonspåslag på kr 500,- inkl mva med en årlig indeksregulering. Eneboligene skal ha innsyn i og informasjon om TBS's regnskap og budsjett på felleskostnader de er med på å betale.

3.3 Fordeling av Sameiets formue og gjeld mellom det nye Sameiet og Eneboligene

Det er enighet om at hver av de 29 seksjonseiere eier 1/29 del av tilgjengelig del av formuen til TBS. Den tilgjengelige del av formuen fastsettes pr. dato for fradeling og fremkommer som disponible midler etter periodisering utført av TBS's regnskapsfører. Deretter reserveres Eneboligenes andel (6/29) av denne til utgifter forbundet med fradeling og reseksjonering.

4. Håndtering av tvister og uenigheter

Dersom det oppstår tvister mellom Eneboligene og TBS skal tvisten først søkes løst i minnelighet. Det opprettes et arbeidsutvalg bestående av to representanter fra TBS og to representanter fra Eneboligene. Det utarbeides et forslag til løsning som fremlegges for styret i TBS og Eneboligene.

Dersom det ligger innenfor styrets kompetanse i eierseksjonsloven kan styret i TBS godkjenne løsningsforslaget. Dersom eierseksjonsloven krever vedtak i sameiermøte, innkaller styret i TBS til sameiermøte og krav til flertall styres av eierseksjonsloven.

Representantene for Eneboligene innkaller til møte og Eneboligene stemmer over løsningsforslaget ved alminnelig flertall.



TBS og Eneboligene er etter dette bundet av løsningsforslaget som er utarbeidet ved tilstrekkelig flertall i styret til TBS (alternativt sameiermøte) og flertallsvedtak for Eneboligene.

Dersom det ikke oppnås enighet innen 2 måneder etter at tvisten har oppstått, kan partene bringe saken inn for de ordinære domstoler.

Søksmål anlegges eventuelt ved tingretten (avtalt verneting).

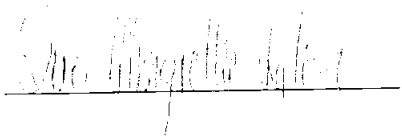
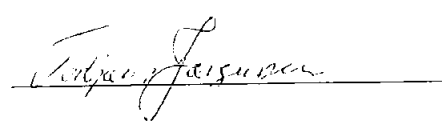
Denne avtalen tinglyses på eiendommene, alternativt forplikter partene seg til å utarbeide tilsvarende dokumentasjon dersom denne avtalen ikke kan tinglyses i sin helhet.

– ooo00ooo –

Drøbak, 31.3.2017

Signeres av

For Eneboligene:

For Styret i Tussefaret Boligsameie:

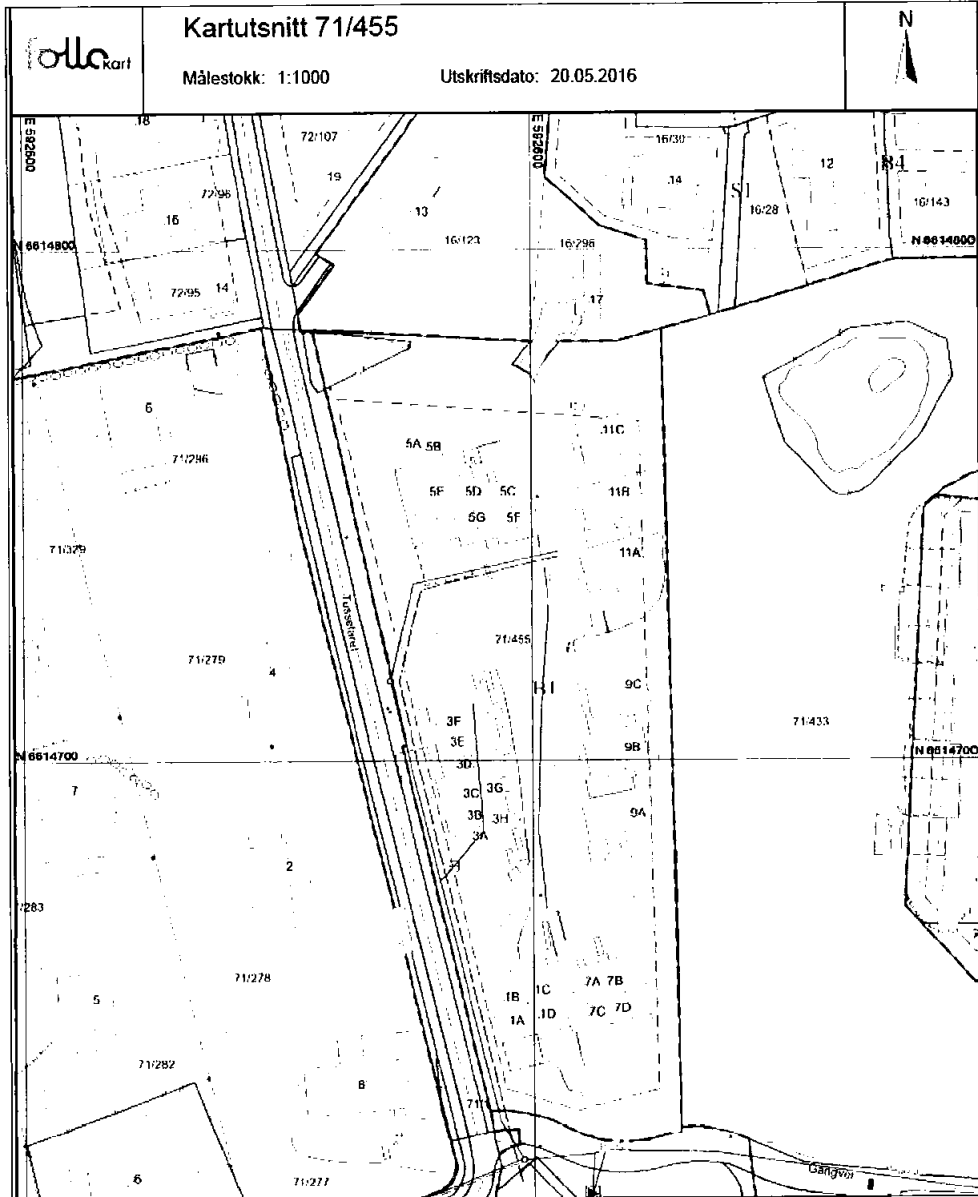
Vedlegg

1. Kommunens kart over dagens eiendomsgrenser for TBS
2. Kart over nye eiendomsgrenser
3. Kart over ansvarsområder og gjesteparkering
4. Samtykke og fullmakt fra sameierne i Tussefaret Boligsameie



11.3.2017

Vedlegg 1

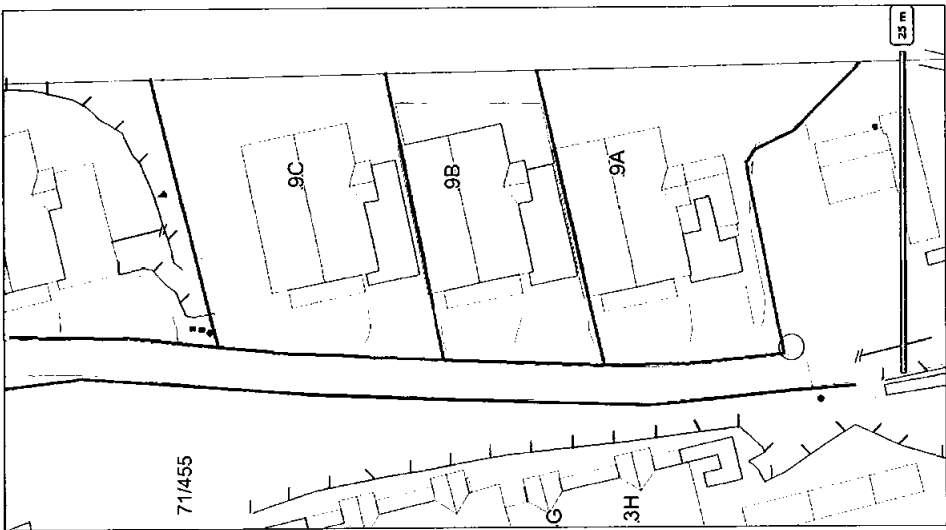




T J 11.3.2017

Forslag til eiendomsgrenser for eneboligene: 9A, 9B, 9C; 11A, 11B, 11C

Vedlegg 2



Vedlegg 1

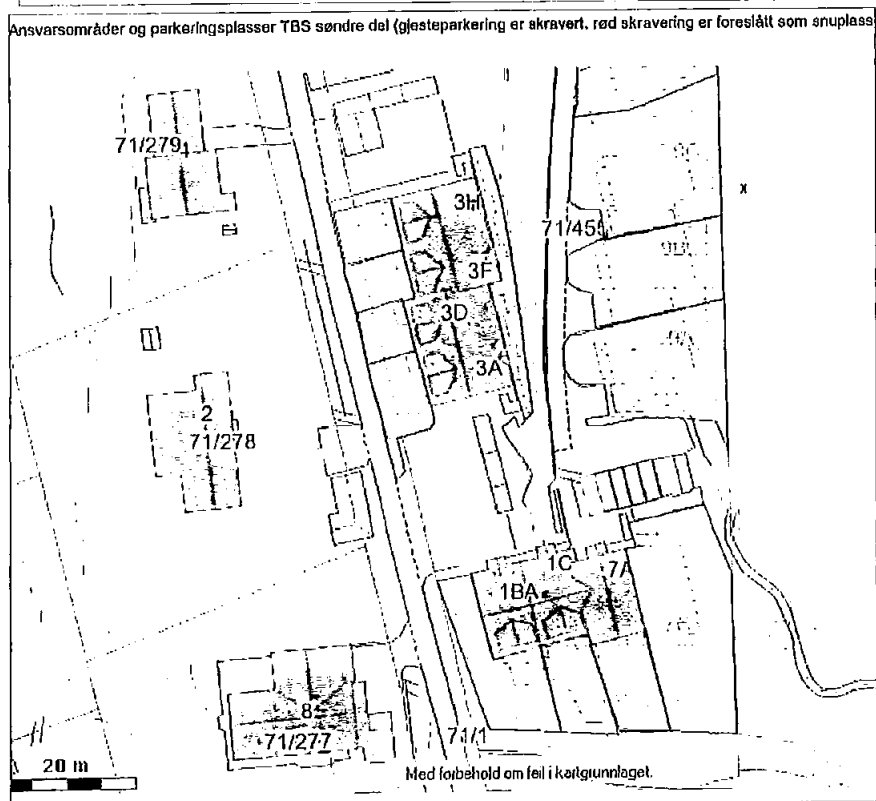
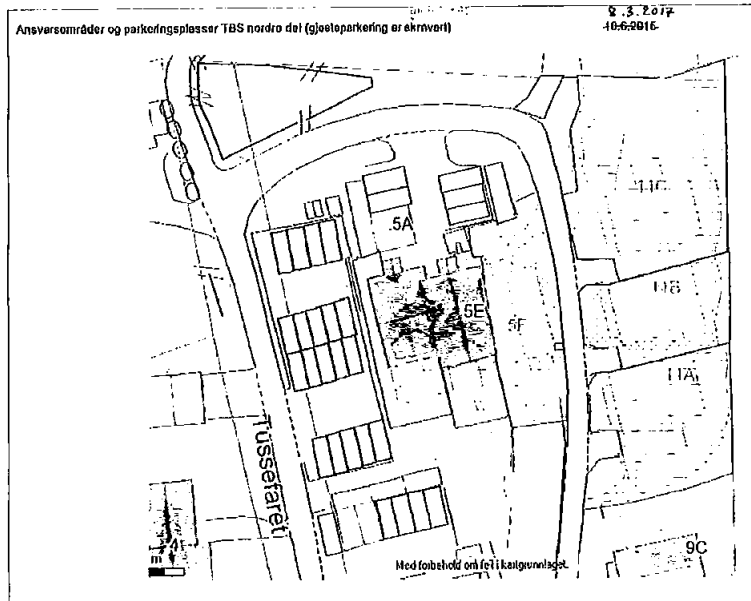
39 av 42

2795 Utkast innkallinging.pdf

Vedlegg 3

Kart over ansvarsområder og gjesteparkering

TJ 11.3.2017



Vedlegg 1

40 av 42

2795 Utkast innkalling.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 2795 Selskapsnavn: Tussefaret Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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