



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 276 908
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 9
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 872 136 | 1 862 921 |
| Sum inntekter | | 1 872 136 | 1 862 921 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 134 068 | 185 830 |
| Annen driftskostnad | | 1 184 573 | 1 782 768 |
| Sum kostnader | | 1 318 641 | 1 968 598 |
| Driftsresultat | | 553 495 | -105 677 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 170 | 1 574 |
| Sum finansinntekter | | 1 170 | 1 574 |
| Annen finanskostnad | | 236 700 | 185 561 |
| Sum finanskostnader | | 236 700 | 185 561 |
| Netto finans | | -235 530 | -183 987 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 317 966 | -289 664 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 317 966 | -289 664 |
| Årsresultat | | 317 966 | -289 664 |
| Totalresultat | | 317 966 | -289 664 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 317 966 | -289 664 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 317 966 | -289 664 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 7 350 | 7 350 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 7 350 | 7 350 |
| Sum anleggsmidler | | 7 350 | 7 350 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 5 530 | |
| Andre fordringer | | 241 959 | 107 503 |
| Sum fordringer | | 247 489 | 107 503 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 527 237 | 348 039 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 527 237 | 348 039 |
| Sum omløpsmidler | | 774 726 | 455 542 |
| SUM EIENDELER | | 782 076 | 462 892 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 5 123 887 | 5 441 852 |
| Sum opptjent egenkapital | | -5 123 887 | -5 441 852 |
| Sum egenkapital | | -5 123 887 | -5 441 852 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 5 670 591 | 5 629 767 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 670 591 | 5 629 767 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 670 591 | 5 629 767 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 709 | 1 001 |
| Leverandørgjeld | | 88 292 | 145 790 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 145 370 | 128 186 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 235 371 | 274 977 |
| Sum gjeld | | 5 905 962 | 5 904 744 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 782 076 | 462 892 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365613

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 276 908
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 9
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 971 276 908
SAMEIET TONSENHAGEN 9

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 872 136 | 1 862 921 |
| Sum inntekter | | 1 872 136 | 1 862 921 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 134 068 | 185 830 |
| Annen driftskostnad | | 1 184 573 | 1 782 768 |
| Sum kostnader | | 1 318 641 | 1 968 598 |
| Driftsresultat | | 553 495 | -105 677 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 170 | 1 574 |
| Sum finansinntekter | | 1 170 | 1 574 |
| Annen finanskostnad | | 236 700 | 185 561 |
| Sum finanskostnader | | 236 700 | 185 561 |
| Netto finans | | -235 530 | -183 987 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 317 966 | -289 664 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 317 966 | -289 664 |
| Årsresultat | | 317 966 | -289 664 |
| Totalresultat | | 317 966 | -289 664 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 317 966 | -289 664 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 317 966 | -289 664 |



Organisasjonsnr: 971 276 908
SAMEIET TONSENHAGEN 9

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 7 350 | 7 350 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 7 350 | 7 350 |
| Sum anleggsmidler | | 7 350 | 7 350 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 5 530 | |
| Andre fordringer | | 241 959 | 107 503 |
| Sum fordringer | | 247 489 | 107 503 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 527 237 | 348 039 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 527 237 | 348 039 |
| Sum omløpsmidler | | 774 726 | 455 542 |
| SUM EIENDELER | | 782 076 | 462 892 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | 5 123 887 | 5 441 852 |
| Sum opptjent egenkapital | -5 123 887 | -5 441 852 |
| Sum egenkapital | -5 123 887 | -5 441 852 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 670 591 | 5 629 767 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 5 670 591 | 5 629 767 |
| Sum langsiktig gjeld | 5 670 591 | 5 629 767 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 709 | 1 001 |
| Leverandørgjeld | 88 292 | 145 790 |
| Annen kortsiktig gjeld | 145 370 | 128 186 |
| Sum kortsiktig gjeld | 235 371 | 274 977 |
| Sum gjeld | 5 905 962 | 5 904 744 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 782 076 | 462 892 |



Organisasjonsnr: 971 276 908
SAMEIET TONSENHAGEN 9

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 2023

1070 Sameiet Tonsenhagen 9



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Sameiet Tonsenhagen 9

Velkommen til årsmøte, tirsdag 11.04.2023 kl. 17:30 – 20:30
Sted: Tonsenhagen Velhus, Selvbyggerveien 102B, 0591 Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 9 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 9
avholdes tirsdag 11.04.2023 kl. 17:30 – 20:30
Sted: Tonsenhagen Velhus, Selvbyggerveien 102B, 0591 Oslo.

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til nytt punkt 10-5 i vedtektene
- B) Rette opp vedtektenes 4-1, pkt. (11) og (12) (de er nummerert feil i dag).
- C) Presisering av forbud mot tilkobling til luftkanaler tas inn i vedtektene, med henvisning til husordensreglenes pkt. 3.
- D) Omgjøre vedtak fra 2022 om parkeringskort
- E) Rett til å nedbetale seksjonens andel av fellesgjelden, og med det få lavere husleie
- F) Forslag til ny vedtektsbestemmelse i vedtektenes kapittel 5:
- G) Reparasjon av heis har førsteprioritet før annet vedlikehold
- H) Melde inn skade på heis som forsikringssak – IF Forsikring
- I) Montering av varmtvannsmålere for å få en riktig fordeling av kostnadene
- J) Finansiering av rørfornyng
- K) Reklamasjon på mangler ved tak- og fasadearbeid, og vinduer uten barnesikring

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 29.03.2023.
Styret i Sameiet Tonsenhagen 9

Torbjørn Pettersen Martine Bakken Bara Edibe Mirza

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| Leder | Torbjørn Pettersen | Gladvoll Terrasse 2 |
| Styremedlem | Martine Bakken | Kristine Bonnevis Vei 2 |
| Styremedlem | Bara Edibe Mirza | Kristine Bonnevis Vei 2 |
| Varamedlem | Lene Christin Finsrud | Kristine Bonnevis Vei 2 |
| Varamedlem | Nicolai Grøndahl | Kristine Bonnevis Vei 2 |

Valgkomiteen

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Marie Louise Aalen | Kristine Bonnevis Vei 2 |
| Lars Seim | Kristine Bonnevis Vei 2 |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post tonsenhagen9@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Tonsenhagen 9

Sameiet består av 42 seksjoner.

Sameiet Tonsenhagen 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971276908, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

152

85

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

Sameiet Tonsenhagen 9 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styreåret 2022-2023 har vært et år med ett nytt styremedlem og ett nytt varamedlem. Torbjørn Pettersen ble valgt som ekstern styreleder også for denne perioden. Styret har avholdt 11 styremøter i 2022 totalt og tre møter i de to første månedene av 2023. Det har tidvis vært et stort påtrykk mot enkelte styremedlemmer og styret har gjort utstrakt bruk av et av varamedlemmene etter sommeren 2022.

Styret har i utstrakt grad brukt Vibbo for publisering av nyheter og kommunisering ut mot beboerne. Styret har publisert flere oppslag om riktig bruk av boligen på Vibbo og håper at dette bidrar til økt kunnskap og godt vedlikehold i den enkelte seksjon, og derav også færre forsikringsaker. Julen 2022 fikk vi to forsikringsaker (utett takluke på loftet og snø inn gjennom lufteventil og vanninntrengning i kjeller via hull i mur etter trekking av kabel for TV/internett), hvor den ene saken om vann i kjeller ikke er avsluttet pr. medio mars 23.

Styret har foretatt undersøkelse om brannvern mm. også vinteren 2022, med opprinnelig svarfrist i desember. Ved utgangen av februar 2023 forelå det 28 svar fra 42 seksjoner. Denne rutinen er effektivisert gjennom elektronisk skjemautfylling, men det er arbeidskrevende å innhente svarene fra eierne. Det er utarbeidet en lovpålagt risikovurdering for sameiet på bakgrunn av overnevnte, men denne kunne vært mer nøyaktig om alle eierne hadde levert egenerklæringsskjema. Styret vil vurdere tiltak for å øke andelen som leverer. På den positive siden er det bra at mange har installert komfyrvakt.

Styret har foretatt en gjennomgang av leverandøravtaler. Vi sa opp kontrakten med Kone AS på ettersyn av heis og inngikk kontrakt med StarLift as høsten 2022. Bakgrunnen var mange driftsavbrudd og kostbare utbedringer av heisen.

Årsmøtet i fjor vedtok utbedringer av heis. Etter innspill fra eierne ("håndsopprekning" på Vibbo) ønskes denne utbedringen gjort samtidig med rørfornyingen. Vi inngikk avtale med Olimb as om rørfornyning av avløpsrør (årsmøtet i 2022 vedtok rørfornyning med et budsjettert på inntil 2,5 MNOK) sommeren 2022 og det ble avholdt informasjonsmøte med representant fra Olimb as til stede på Velhuset i november 22. Rørfornyingen ligger an til å starte opp ca. 1. august 2023.

VVS-inspeksjon ble gjennomført høsten 2022. Dette er en del av driftsavtalen med Rørleggersentralen AS. Fellesarealer samt to leiligheter ble inspisert.

Det ble påvist kre (skjeggkre/sølvkre) i flere leiligheter før jul 2021 og Anticimex AS foretok bekjempelse av dyrene primo 2022.

Styret har gitt ut bestemmelser for markiser etter innspill fra beboerne om fargevalg.

Rens av ventilasjonskanaler ble utført av Din Ventilasjon as primo 2023.

Styret har ikke sett nærmere på tilbudet om å erstatte fjernvarme med bergvarme. Gitt at dette finansieres med låneopptak på ca. 3,1 MNOK over 15 år vil vi i disse 15 årene gå i et

BESKYTTET



lite overskudd eller "i null" i forhold til å betale for bruk av fjernvarme. Det store potensialet er for årene etter at en slik investering er nedbetalt: da vil vi spare ca. 300 000 per år, ifølge HitechEnergy.

Vi har deltatt på møter i Sameiet Tonsenhagen/Rødberget og gitt innspill til vaktmestertjenesten, driften av dette sameiet og til skjøtelsesplanen. De har satt opp nye lamper og forbedret lysforholdene på gangstien "vår".

Planlagte vedlikeholdstiltak for 2023 foruten rørfornyning og heisutbedring inkluderer maling/forskjønnelse av inngangsparti og kontroll av grunnmur.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert grunnet renteøkninger.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 539.355,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.285.900 til større vedlikehold som omfatter utbedring av heis, rørfornyelse og andre generelle vedlikeholdstiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 9.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 9 har 2 lån i OBOS-banken. 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 2023.

Budsjettet er basert på 8,5 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2023 og økning av den enkelte seksjonseiers a-konto beløp for oppvarming iht. faktisk forbruk.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tonsenhagen 9

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tonsenhagen 9.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers 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 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 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6AO35-MFEUA-TN5-48-8LLT-1UPEB-TAA70



SAMEIET TONSENHAGEN 9 ORG.NR. 971 276 908, KUNDENR. 1070

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 872 136 | 1 838 623 | 1 870 000 | 2 677 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 24 298 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 1 872 136 | 1 862 921 | 1 870 000 | 2 677 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -16 568 | -18 330 | -16 000 | -19 035 |
| Styrehonorar | 4 | -117 500 | -162 500 | -77 500 | -135 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 661 | -10 694 | -8 500 | -11 500 |
| Andre honorarer | | 0 | -5 000 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -78 340 | -75 910 | -77 000 | -80 850 |
| Konsulenthonorar | 6 | -3 351 | -2 096 | -17 000 | -17 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -292 654 | -907 070 | -299 900 | -3 285 900 |
| Forsikringer | | -95 358 | -93 482 | -90 000 | -102 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -273 208 | -260 564 | -286 000 | -332 000 |
| Kostnader sameie | 18 | -150 204 | -144 393 | -144 288 | -150 204 |
| Energi/fyring | | -76 383 | -67 418 | -89 000 | -89 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -90 469 | -90 468 | -96 000 | -110 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -116 947 | -130 673 | -121 800 | -136 300 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 318 641 | -1 968 598 | -1 322 988 | -4 468 789 |
| DRIFTSRESULTAT | | 553 496 | -105 677 | 547 012 | -1 791 789 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 1 170 | 1 574 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -236 700 | -185 561 | -177 000 | -493 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -235 530 | -183 987 | -177 000 | -493 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 317 966 | -289 664 | 370 012 | -2 284 789 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -289 664 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 317 966 | 0 | | |

BESKYTTET



SAMEIET TONSENHAGEN 9
ORG.NR. 971 276 908, KUNDENR. 1070

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Aksjer og andeler | 12 | 7 350 | 7 350 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 7 350 | 7 350 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 22 350 | 14 210 |
| Kundefordringer | | 5 530 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 6 259 | 6 029 |
| Energiavregning | 15 | 41 106 | 87 264 |
| Uoppgjort energiavregning | 16 | 172 244 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 493 613 | 99 947 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 33 624 | 248 092 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 774 726 | 455 542 |
| SUM EIENDELER | | 782 076 | 462 892 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 13 | -5 123 887 | -5 441 852 |
| SUM EGENKAPITAL | | -5 123 887 | -5 441 852 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 5 670 591 | 5 629 767 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 5 670 591 | 5 629 767 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 56 279 | 21 090 |
| Leverandørgjeld | | 88 292 | 145 790 |
| Påløpte renter | | 1 709 | 1 001 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 89 091 | 107 096 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 235 371 | 274 977 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 782 076 | 462 892 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |

BESKYTTET



| | | | |
|---------------|----|---------|---------|
| Garantiansvar | 18 | 680 378 | 793 668 |
|---------------|----|---------|---------|

Oslo, 13.03.2023

Styret i Sameiet Tonsenhagen 9

Torbjørn Pettersen /s/

Martine Bakken /s/

Bara Edibe Mirza /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 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 836 072 |
| Lån vinduer | 23 200 |
| Vinduer | 9 264 |
| Bod | 3 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 872 136 |

BESKYTTET

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--------------------|---------|
| Arbeidsgiveravgift | -16 568 |
|--------------------|---------|

| | |
|------------------------------|----------------|
| SUM PERSONALKOSTNADER | -16 568 |
|------------------------------|----------------|

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 117 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 661.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|--------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 351 |
|--|--------|

| | |
|-----------------------------|---------------|
| SUM KONSULENTHONORAR | -3 351 |
|-----------------------------|---------------|

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------|------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -116 |
|-----------------------------|------|

| | |
|-----------------------|---------|
| Drift/vedlikehold VVS | -26 705 |
|-----------------------|---------|

| | |
|------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -241 686 |
|------------------------------|----------|

| | |
|----------------------|---------|
| Egenandel forsikring | -22 000 |
|----------------------|---------|

| | |
|--------------------|--------|
| Kostnader dugnader | -2 147 |
|--------------------|--------|

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -292 654 |
|---------------------------------|-----------------|

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-----------------------|----------|
| Vann- og avløpsavgift | -195 157 |
|-----------------------|----------|

| | |
|-------------------|---------|
| Renovasjonsavgift | -78 050 |
|-------------------|---------|

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -273 208 |
|-------------------------------|-----------------|

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -4 255 |
| Container | -3 369 |
| Lyspærer og sikringer | -4 910 |
| Renhold ved firmaer | -50 995 |
| Andre fremmede tjenester | -38 273 |
| Trykksaker | -1 828 |
| Andre kontorkostnader | -2 196 |
| Porto | -320 |
| Kontingenter | -6 850 |
| Bank- og kortgebyr | -3 052 |
| Velferdskostnader | -900 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -116 947 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 638 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 532 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 170 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -6 470 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -84 276 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -21 347 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -124 112 |
| Renter på leverandørgjeld | -495 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -236 700 |

NOTE: 12

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

Antall aksjer: 42 Pålydende: 175 Balanseført verdi: 7 350

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|------------|--|
| Opprinnelig 2020 | -3 000 000 | |
| Økning i år | 11 150 | |
| Nedbetalt tidligere | -1 730 008 | |
| Nedbetalt i år | 4 718 858 | |

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---------------------|----------|--|
| Opprinnelig 2020 | -520 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 15 061 | |
| Nedbetalt i år | 13 032 | |

-491 907

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,50 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|--|
| Opprinnelig 2022 | -5 221 367 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 42 683 | |

-5 178 684

BESKYTTET



OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 10 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2013 | -2 400 000 |
| Nedbetalt tidligere | 1 994 030 |
| Nedbetalt i år | 405 970 |

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 670 591**

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

| | |
|--|----------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) juli-desember | -165 438 |
|--|----------|

SUM INNTEKTER **-165 438**

KOSTNADER

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Innkjøpt fjernvarme juli-desember | 206 544 |
|-----------------------------------|---------|

SUM KOSTNADER **206 544**

SUM ENERGIAVREGNING **41 106**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 16**UOPPGJORT ENERGIAVREGNING**

| | |
|---|---------|
| Uoppgjorte avregninger perioden juli-2021 til juni-2022 | 172 244 |
|---|---------|

SUM ENERGIAVREGNING **172 244**

Avregning gjøres opp med beboerne i 2023

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-------------------|---------|
| Påløpte kostnader | -89 091 |
|-------------------|---------|

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-89 091**

BESKYTTET



NOTE: 18

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Sameiet eier 4,788 % av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaransvar for forpliktelsen i dette selskapet.

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

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

Andelen av egenkapitalen tilknyttet andelen i Tonsenhagen/Rødberget er ikke innarbeidet

i regnskapet, men er medtatt og innberettet i tredjepartsopplysningene til Skatteetaten.

Regnskapet til Tonsenhagen/Rødberget kan fås ved å henvende seg til styret

BESKYTTET



Innkomne forslag

Forslagstiller: Styret

A) Forslag til nytt punkt 10-5 i vedtektene

Bakgrunn: Det har vært arbeidskrevende å få inn egenerklæringer. Det er ønskelig med en sterkere beskrivelse av plikten til å svare på henvendelser fra styret på generelt grunnlag, og større sanksjonsmuligheter gjennom å ta dette inn i vedtektene.

Flertallskrav: Vedtektsendring krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar følgende nytt punkt 10-5 i vedtektene:

"Eieren plikter å svare på henvendelser fra styret, i den form som etterspørres av styret innen rimelig tid og innen de tidsfrister som settes av styret. Dette inkluderer henvendelser fra styret om blant annet beboere, utleieforhold, forsikringssaker, status på vedlikehold, brannsikkerhet og andre saker som er relevant for styrets arbeid, HMS, risikovurderinger, vedlikehold med mer. Eieren må svare for de ekstra utgifter som påløper ved ikke å etterkomme slike henvendelser. Forholdet vil også kunne være relevant opp mot andre deler av vedtektene."

B) Rette opp vedtektenes 4-1, pkt. (11) og (12) (de er nummerert feil i dag).

Forslagstiller: Styret.

I dag er nummereringen i vedtektenes 4-1 feil. De bør korrigeres.

Forslag til vedtak:

Vedtektene rettes opp slik at det blir korrekt nummerering i 4-1, pkt. (11) og (12).

C) Presisering av forbud mot tilkobling til luftkanaler tas inn i vedtektene, med henvisning til husordensreglenes pkt. 3.

Forslagstiller: Styret.

Flertallskrav: Vedtektsendring krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Bakgrunn:

Det ser ut til at flere har koblet kjøkkenventilator til luftkanalen, jf. egenerklæringsskjemaene. Dette kan påvirke ventilasjonen negativt, blant annet den luftstrømmen som motoren på loftet skal lage for å sikre en jevn og god ventilasjon. I dag sier husordensreglene noe om tilkobling til luftkanalene og om å holde lufteventiler åpne, men husordensregler gir ikke samme juridiske kraft som vedtekter og styret foreslår derfor at dette tas inn i vedtektene slik at feil bruk kan kreves utbedret på en mer effektiv måte gjennom et bedre juridisk grunnlag.

Forslag til vedtak:

BESKYTTET

Følgende tekst tas inn i vedtektene, jf. tekst i dagens husordensregler:

"Seksjonseier plikter å etterleve bestemmelser om ventilasjon, herunder bestemmelser i husordensreglene som forbyr å blokkere utsugningsventiler eller koble avtrekksvifte/kjøkkenventilator til ventilasjonssystemet/luftekanalene. Vifte uten tilknytning til ventilasjonssystemet, f.eks. kullvifte, (ventilator med kullfilter) er lov. Den enkelte eier plikter å opprettholde og holde åpne de monterte ventilasjonsåpningene i alle leilighetens rom."

Dette blir nytt pkt. 4-1 (6). Dagens punkt 4-1 (6) blir punkt 4-1 (7) og punktene deretter omnummereres tilsvarende.

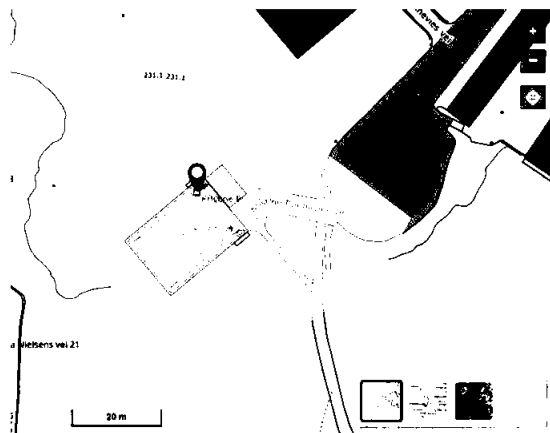
D) Omgjøre vedtak fra 2022 om parkeringskort

Forslagstiller: Styret.

Bakgrunn:

På årsmøtet i 2022 ble følgende vedtatt, etter forslag fra Skutle: «Det utstedes et stk "parkeringskort" samt "gjestekort" per leilighet som ønsker det (må samkjøres med de andre blokkene). Har man mer enn 1 bil må man søke om å få mer enn ett kort, hvilket vurderes ut i fra antall plasser allerede i bruk.»

Styret har funnet at tomten som vårt sameie eier bare utgjør en liten del av det området som våre eiere bruker til parkering (kanskje bare tre til fire parkeringsplasser). I praksis parkerer våre eiere i hovedsak på naboeiendommene, se kartutsnitt fra Kartverket (gult felt over blokka og kun en liten del av parkeringsområdet viser vår tomt).



Styret finner det uhensiktsmessig å gjennomføre vedtaket og innføre parkeringskort når størstedelen av parkeringen for våre eiere skjer på nabetomtene.

Forslag til vedtak:

BESKYTTET



Årsmøtet annullerer vedtaket fra 2022 om å utstede «parkeringskort» og «gjestekort».

E) Rett til å nedbetale seksjonens andel av fellesgjelden, og med det få lavere husleie

Forslagstiller: Ingjerd Dale

Flertallskrav: Vanlig flertall av avgitte stemmer på årsmøtet

Begrunnelse for forslaget:

Sameiet Tonsenhagen 9 har en rentebærende fellesgjeld på 5.65 millioner. Gjelden består av 2 lån. Ett på fasaderehabilitering og heis, og ett ekstra lån på vinduer som kun 7 seksjoner nedbetaler.

I løpet av det siste året har fellesgjelden blitt vesentlig dyrere å betjene, fordi rentesatsen har gått opp fra 3,5% til 6%. Og den skal videre opp utover i 2023 (jf.SSB). I tillegg har totalkostnaden på lånet økt med 3 millioner fordi nedbetalingstiden ble forlenget fra 18 år til 30 år.

Det er derfor mye å spare på og nedbetale sin del av fellesgjelden:

Kr. 8.850,- i året i 30 år for 2-romsleiligheter. Det utgjør kr.738,- i redusert husleie pr.mnd

Kr. 10.840,- i året i 30 år for 3-romsleiligheter. Det utgjør kr.903,- i redusert husleie pr.mnd

Kostnadsberegning er gjort utfra et lån på 5.6 millioner med 6.25% rente og med en nedbetalingstid på 30 år. Totalkostnaden blir 12.4 millioner, noe som utgjør kr.413.700,- i året. Årsaken til den høye renten på felleslånet er at sameiet ikke kan pantsette eiendommen, og dermed blir lånet gitt som gjeldsbrevlån. Slike lån har alltid høyere rente en boliglån/pantelån.

OBS:

Bli forslaget vedtatt er det ingen tvang å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Det er en rett.

Dagens fellesgjeld er derimot tvang. Du kan ikke nedbetale den, refinansiere den, flytte den eller endre nedbetalingstiden. Du sitter fast i et lån med dårlig rente, der andre kan endre vilkårene på dine vegne. Fellesgjelden følger leiligheten, og påvirker med både det salgsverdien og muligheten til å ta opp andre lån med pant i leiligheten.

Forslag til vedtak:

Alle seksjonseiere får en oversikt over sin andel av fellesgjelden senest 1.juni 2023. De som ønsker det innbetaler sin andel med forfall 20.juni. Betalingen gjøres til forretningsfører, som så foretar en ekstraordinær nedbetaling på felleslånet ved forfall 30.juni.

De seksjonseierne som ikke ønsker å betale, beholder sin andel av fellesgjelden og betjener den over felleskostnadene/husleien.

BESKYTTET



De seksjonseierne som nedbetaler sin andel av fellesgjelden, får felleskostnadene redusert med et beløp som tilsvarer seksjonens rentekostnader og avdrag. Seksjonen vil etter dette ikke ha fellesgjeld.

Styrets fullmakt til å ta opp inntil 5,7 millioner i nye lån, bortfaller.

Styrets innstilling:

Styret har fått følgende svar fra OBOS hva gjelder mulighetene for å etablere en ordning slik forslagsstiller ønsker:

«Det er mulig å nedbetale sin andel av fellesgjeld, men da må sameiet etablere en administrasjonsavtale (IN-avtale for et sameie). En administrasjonsavtale gir seksjonseiere adgang til full innfrielse av andel av fellesgjeld, men kun full innfrielse er tillat, ikke delvis. Avtalen vil også innebære kvartalsvis oppfølging av seksjonseierens andel av fellesgjeld mtp. Rentejusteringer og avregning ved eventuelle renteendringer.

For å etablere en administrasjonsavtale må følgende være på plass:

a. Søknad til OBOS om tiltredelse av avtalen FØR årsmøtevedtak. Søknaden må inneholde når årsmøte skal avholdes, størrelse på lånet, løpetid, lånetype og antall seksjoner som skal inngå i avtalen.

b. Årsmøtevedtak med 2/3 flertall. Følgende ordlyd må inntas i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette."

Annen relevant informasjon:

a. Ordningen for Eierseksjonssameier er en ren administrativ avtale. Det er viktig å være klar over at banken anser innbetalingen(e) fra seksjonseier(ene) som en ekstraordinær innbetaling av Eierseksjonssameiets felleslån, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

b. Avtaler som må etableres: 1. Avtale mellom eierseksjonssameiet og OEF omtalt som «Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet». 2. Avtale mellom eierseksjonssameiet og seksjonseier som administreres av forretningsfører.

c. Lån må være utbetalt og ha flytende rente for at eierne kan innbetale. Styret kan ikke endre løpetid/nedbetalingstid eller avtale avdragsfrihet for lån med Administrasjonsavtale. Lån med Nibor-basert rente eller Swap-rente kan ikke omfattes av avtalen.

d. Alle seksjonseiere som ønsker å innbetale ekstraordinært må gjøre dette gjennom administrasjonsavtalen etter lånet er utbetalt. Det er ikke mulighet for kapitalinnkalling forut for låneopptaket, eller ekstraordinær innbetaling direkte til eierseksjonssameiet før lånet er utbetalt.

e. Etablering av ordning for sameiet som gir seksjonseier mulighet å innfri sin andel fellesgjeld koster kr 25 000 kr. Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 6

BESKYTTET

600 og maksimum kr 15 840). Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier: kr 1875 pr. avtale. Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale kr 25 000.».

Dette forslaget kan ikke iverksettes som foreslått. Det må foreligge en administrasjonsavtale for at fellesgjelden til den enkelt seksjonseier kan nedbetales. Styret instiller at forslaget ikke vedtas.

F) Forslag til ny vedtektsbestemmelse i vedtektenes kapittel 5:

Forslagstiller: Ingjerd Dale

Flertallskrav: Vedtektsendring krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Begrunnelse for forslaget:

Hovedregelen i eierseksjonsloven er at sameiets utgifter skal betales med felleskostnadene som seksjonseierne innbetaler. Løpende vedlikehold belastes den ordinære driften, men av og til vil større rehabiliteringsoppgaver gjøre at sameiet trenger mer kapital. Det er styrets oppgave å sørge for forsvarlig vedlikehold, men det betyr ikke at slikt vedlikehold skal finansieres med felleslån med høy rente og påfølgende økte felleskostnader.

For å sikre at det er seksjonseierne som selv vedtar finansieringen av store vedlikeholdskostnader, foreslår jeg derfor et nytt punkt i vedtektene under kapittel 5. Dette kapitlet omhandler felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform. Ordlyden kommer fra Huseierne (tidligere Huseiernes Landsforbund), som anbefaler alle sameier å ta inn en slik bestemmelse i vedtektene sine.

Jeg har lagt inn et tillegg om at endring av lånebetingelser også må godkjennes av årsmøtet. Dette fordi totalkostnadene på et lån vil øke med 30%, hvis nedbetalingen økes fra f.eks 18 til 30 år.

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 5-5 i vedtektene:

Låneopptak må godkjennes av årsmøtet. Endring av lånebetingelser må også godkjennes av årsmøtet.

Styrets innstilling:

Styret har forelagt forslaget for forretningsfører i OBOS:

«Jeg oppfatter lånebetingelser å være: størrelse på lån, nedbetalingsperiode, rente og omkostninger. Ordlyden vil, slik jeg ser det, også hindre styret i å prute ned renten og redusere løpetiden på lånet, med mindre man tar inn en klausul om at dette skal være mulig uten å måtte fatte vedtak på årsmøtet. Hva synes OBOS om forslaget i Ingjerd Dales pkt 2?».

«Jeg enig med din fortolkning av forslagens ordlyd om «lånebetingelser». Ordlyd bør endres slik at den kun setter begrensning for styrets adgang til ytterligere låneopptak. Utover det vil vedtaket begrense styrets beslutningsmyndighet uten at det nødvendigvis er negativt».

BESKYTTET



Styret innstiller på å ikke vedta forslaget fra Ingjerd Dale, eventuelt å endre ordlyd til å gjelde ytterligere låneopptak. En begrensning i låneopptak vil i ytterste konsekvens kunne begrense styret i å foreta nødvendig vedlikehold fordi kortsiktige eiere blokkerer låneopptak.

BESKYTTET

G) Reparasjon av heis har førsteprioritet før annet vedlikehold

Forslagstiller: Ingjerd Dale

Flertallskrav: Vanlig flertall av avgitte stemmer på årsmøtet

Begrunnelse for forslaget:

Heisen har hatt flere perioder med driftsstans i 2021 og 2022, pga av stadig nye feil og nye deler som måtte byttes. Etter råd fra Heisrådgiveren, så ble vi anbefalt å bytte ut en større komponent til rundt kr.450.000,- for å få en driftssikker heis. Vi trengte ikke å skifte ut hele heisen. På årsmøtet i april 2022, så ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å ta opp lån for å reorganisere gjeld og reparere heisen. I september skiftet vi heismontør fra KONE til Starlift, og da skulle heisen repareres ila høsten. I november var det en avstemming på Vibbo der flertallet av de som stemte ville at heisen skulle repareres når rørene ble tatt. Det er mars 2023, og heisen er fortsatt ikke reparert.

Det er viktig med en driftssikker heis. I tillegg er det viktig å få rettet opp mangelen som ble avdekket under sikkerhetskontroll av heisen i september 2021. Det er slitespor etter en wire i hastighetsbegrenser skive, som det står i rapporten. Denne mangelen er ikke rettet, og blir den ikke det før neste sikkerhetskontroll så kan anlegget stenges.

Forlag til vedtak:

Anbefalt utbedring av heis bestilles av Starlift uten ytterligere utsettelse. Samtidig rettes også mangelen påpekt under sikkerhetskontrollen for halvannet år siden.

Styrets innstilling:

Heisen har ikke hatt driftsproblemer på lenge og en «håndsopprekning» på Vibbo viser at de fleste ønsker å utbedre heisen samtidig som det utføres rørfornyning. Slitasje som anført av heiskontrollen er tatt opp med StarLift as og vi venter på pristilbud og dato for utbedring. Styret var av den formening at bemerkingen var rettet opp av Kone as men det var den ikke. Styreleder var i kontakt med heiskontrollen i Oslo kommune så sent som 22. mars 2023 og de er fornøyd med at tiltak er iverksatt og det foreligger ingen risiko for at heisen stenges uten varsel.

Styret innstiller at forslaget fra Ingjerd Dale forkastes.

H) Melde inn skade på heis som forsikringssak – IF Forsikring

Forslagstiller: Ingjerd Dale

Flertallskrav: Vanlig flertall av avgitte stemmer på årsmøtet

Begrunnelse for forslaget:

Etter at personheisen vår ble brukt som byggeheis av de som monterte vinduer, så oppstod det mange feil, den stoppet stadig og var lite driftssikker. Servicebesøk fra KONE, utskifting av deler og ulike reparasjonene har kostet oss over kr.300.000,-. Det er imidlertid helt urimelig at vi skal sitte igjen med hele denne regningen, som forøvrig er 8-10 ganger så høy som vanlige, årlige heiskostnader.

BESKYTTET

Jeg har snakket med IF, forsikrings-selskapet vårt, og de sier at hvis det er en adekvat årsakssammenheng mellom vårt økonomiske tap (reparasjonskostnadene) og en skadevoldende handling (håndverkere som bruker personheis som byggeheis/vareheis), så kan det være grunnlag for erstatning for deler av beløpet. Vi må bare sende inn relevant dokumentasjon med skademeldingen, så skal de behandle saken.

Med tanke på den dyrtiden vi lever i, og at felleskostnadene ble satt opp fra 1.mars og nærmer seg kr.6.000,- for enkelte, så må vi prøve å få igjen noen av alle disse pengene vi har brukt på heisreparasjoner.

Forslag til vedtak:

Styret sender inn skademelding på heisen til IF Forsikring. Med denne legges det kopi av serviceheftet, rapporten fra Heisrådgiveren, kopier av alle fakturaene på service- og reparasjonskostnader, samt en oversikt over reparasjonskostnader fra de 4 foregående år til sammenligning.

Styrets innstilling:

Styret er kjent med at Ingjerd Dale har tilskrevet OBOS Prosjekt ang. erstatning for heisutgifter, påståelig oppstått i forbindelse med fasadeutbedring. OBOS Prosjekt avviser kravet. Styret tror, ut fra heisens evne til å bære vekt og den vekt som ble benyttet i forbindelse med fasadeutbedringen, at vektbelastning i seg selv ikke er en årsak til problemene med heisen. Det er en større sjanse for at skjevheter i dørene og støv og skitt i dørsporene kan være en faktor. Å bevise en direkte årsakssammenheng mellom fasadearbeidernes bruk av heisen og heisprobleme anses som en meget stor utfordring og meget lite sannsynlig. Styret vil heller fokusere de ressursene styret besitter på det arbeidet som er lovpålagt og nødvendig for god drift av sameiet.

Styret innstiller å forkaste forslaget, men kan vurdere å se nærmere på saken hvis det kan stilles frie ressurser til rådighet, uten store utgifter.

I) Montering av varmtvannsmålere for å få en riktig fordeling av kostnadene

Forslagstiller: Ingjerd Dale

Flertallskrav: Vanlig flertall av avgitte stemmer på årsmøtet

Begrunnelse for forslaget:

Sameiet har nye radiatorer med målere, der forbruket av fjernvarme registreres. Dette sørger for en kostnadsfordeling for oppvarming etter faktisk forbruk, så de som har 26C inne betaler mer enn de som har 21C.

Men - vi har ingen moderne målere på forbruket av varmtvann. Det betyr at kostnaden fordeles etter eierseksjonsbrøken. Enslige som bor i 3-roms leiligheter betaler mer for varmtvannet en familier i mindre leiligheter. Det er urimelig, særlig med tanke på dagens energipriser.

Ved å montere individuelle målere på varmtvannsledningen inn i leilighetene, så vil vi sikre en riktig og rettferdig fordeling av kostnadene.

Forslag til vedtak:

BESKYTTET



Styret innhenter tilbud fra 3 rørleggere på montering av varmtvannsmålere, der forbruket kan avleses på samme måte som målerne på radiatorene. Montering av varmtvannsmålere finansieres med kontantinnskudd fra seksjonseierne etter stykkpris prinsippet. (Hver seksjon betaler det samme for varmtvannsmåleren).

Styrets innstilling:

Dagens avregning av fjernvarme utføres av OBOS til nesten kr. 20 000 for hver avregning. Forslagsstiller oppgir ikke hvordan avlesning av varmtvann skal utføres, men prinsippet om å betale for det varmtvannet man bruker virker rimelig og vil trolig være et incitament til moderering av bruk av varmtvann.

Styret foreslår å utsette saken til neste årsmøte slik at forslagsstiller eller styret kan utrede saken nærmere og se om kostnader ved installering av målere og avregning for bruk av varmtvann oppveies av sparte kostnader i bruk av varmtvann.

BESKYTTET



J) Finansiering av rørfornyning

Forslagstiller: Ingjerd Dale

Flertallskrav: Vanlig flertall av avgitte stemmer på årsmøtet

Begrunnelse for forslaget:

Sameiet har inngått en avtale om rørfornyning med Olimb AS etter NS 8704. Dette er en standard entrepris kontrakt, og prosjektet har planlagt oppstart 1. august 2023. Kostnader til rørfornyningen blir rundt kr.70.000,- per leilighet. Hvis dette skal finansieres med en økning i fellesgjelden, må vi ta opp et nytt lån/øke det eksisterende lånet med ca.3 millioner. Med dagens rentenivå (6%) og nedbetalingsplan, vil det koste oss kr 215.838,- per år i 30 år. Det vil si kr 382,- pr mnd for 2-roms, og kr 468,- pr mnd for 3-romsleiligheter. Dette kommer i tillegg til alle andre kostnader.

Det vil alltid være billigere å ta opp lån med pant i egen bolig eller bruke egenkapital, når store vedlikeholdsprosjekter skal finansieres. Dette fordi banken ikke får pantesikkerhet i et sameiet.

En del av rørfornyningen vil være å fornye sluket på badet. De som allerede har gjort dette må slippe å betale for denne kostnaden. Olimb har anslått en pris på kr.8.000,- (eks mva) for fornying av sluk. Mitt forslag er at fornying av sluk fordeles utfra stykkpris, ikke etter eierseksjonsbrøken.

Forslag til vedtak:

Kostnadene til rørfornyning fordeles etter eierseksjonsbrøken, mens kostnaden til fornyelse av sluk fordeles etter stykkpris for de seksjonene som får utført dette.

De seksjonseieren som ønsker det, betaler inn et kontantinskudd tilsvarende sin andel av kostnadene ved rørfornyning. De seksjonseierne som ikke ønsker å betale inn et kontantinskudd, betaler sin andel med en økning i fellesgjelden på sin seksjon.

Styrets innstilling:

Tilbudet fra Olimb as er på ca. 2 MNOK, men det vil komme noe utgifter til leie av toaletter og trolig til uforutsette utgifter og indeksjustering av priser, slik at styret har en øvre ramme på 2,5 MNOK for rørfornyningen, men vi vil trolig komme godt under dette beløpet. Låneopptak på inntil 2,5 MNOK er allerede vedtatt i ekstraordinært årsmøte i 2022.

Et slikt lån vil alene, over en løpetid på 25 år med 6 % rente, utgjøre i snitt (dvs i år nummer 13) kr. 91 000 i avdrag og kr. 102 000 i renter. I starten vil renter utgjøre en større andel av samlet årlig innbetaling på ca kr. 193 000.

Det er i annet forslag fra Ingjerd Dale om seksjonseiers rett til å nedbetale sin andel av fellesgjeld redegjort for avtaler som må etableres (IN-ordning), kostnader med mer.

Styret innstiller å forkaste forslaget.

BESKYTTET

K) Reklamasjon på mangler ved tak- og fasadearbeid, og vinduer uten barnesikring

Flertallskrav: Vanlig flertall av avgitte stemmer på årsmøtet

Begrunnelse for forslaget:

Nytt tak og nye vinduer oppfyller ikke kravene i TEK17. Nytt fasadebelegg har begynt å flasse av allerede etter en vinter. Til tross for at vi brukte OBOS Prosjekt og Oslo Murmesterbedrift, så sitter vi igjen med et sluttprodukt som er beheftet med mangler som må rettes opp. Spørsmålet er: Hvem skal betale for barnesikring av vinduer og snøfangere på taket, før et barn faller ut eller noen får et snøras i hodet og blir skadet?

Tak – TEK17 §10-3:

Beslagene rundt taket er ikke festet godt nok. De gir etter for vinden og buler utover. Store takbeslag har løsnet fra KB4, og falt ned på gressplenen som brukes av mange. Taket mangler også snøfangere. Hensikten med disse er at det ikke skal falle ned snø og is på personer eller husdyr som ferdes på bakkeplan. Det gamle taket fra 1992 hadde snøfangere.

Vinduer - TEK17 §12-17, 3 ledd:

De nye vinduene mangler barnesikring. Vinduene har hverken sikringsbeslag eller sperrebeslag. Dette er påkrevd på alle vinduer som er montert mer enn 3,3 meter over bakken. KB6 har fått dette ettermontert, kostnadsfritt

Fasade - garanti 5 år:

OBOS-prosjekt anbefalte OMB sin løsning med å høytrykkspyle, impregnere og så å legge grå slemmemasse på den gule mursteinen. OMB mente dette skulle holde fra 10-30 år, men slemmingen har allerede begynt å flasse av.

Ansvar for skade:

Både vinduene og taket utgjør en fare for både alvorlig skade og erstatning, og manglene må rettes opp i før det skjer en personskada. Skjer det noe kan sameiet få avkortning i forsikringsutbetalingen, hvis vi ikke får rettet opp i manglene sikring.

Reklamasjonen må omfatte både prosjektleder OBOS og totalentreprenør OMB:

Dette for at de ikke skal kunne «gjemme seg bak hverandre». Reklamerer vi bare mot OMB vil de si at barnesikring og snøfangere ikke var med i tilbudet. Det er derfor viktig å reklamere mot OBOS-Prosjekt samtidig, for det var de som hadde ansvaret for å evaluere innkomne tilbud, innstille på beste tilbyder og gjennomføre kontraktsforhandlinger

Forslag til vedtak:

Styret reklamerer mot OMB og OBOS Prosjekt og ber dem rette manglene slik at tak og vinduer blir satt i forskriftsmessig stand etter TEK17. Videre avtales det med OMB at fasaden går over med slemming (på deres regning), og at flekker og avskalling utbedres. Det er 5 års garanti på fasaden.

BESKYTTET



Styrets innstilling:

Styret henvendte seg via Vibbo til alle eiere høsten 2022 og ba om støtte til å følge opp reklamasjon overfor Oslo Murmesterbedrift as (OMB). Styret har en liste med mangler som OMB sa de ville rette under 1-årsbefaringen våren 2022, samt en del andre punkter som vi følger opp. Ingjerd Dale meldte seg og styret oversendte henne dokumenter for videre kontakt med OMB (hun bestitter visstnok juridisk kompetanse).

Styret er kjent med at Ingjerd Dale i ettertid har vært i kontakt med OBOS Prosjekt og Oslo Murmesterbedrift as angående krav om erstatning for bruk av heisen. OBOS Prosjekt avviser dette kravet fullstendig. Det er både tidkrevende og vanskelig å bevise en årsakssammenheng mellom de heisproblemene vi hadde i 2022 og arbeidene med fasaden. Vektmessig er det lite trolig en årsakssammenheng, all den tid heisen kan tåle en så tung last at det virker lite sannsynlig at denne vekten er overtrådt i utgangspunktet. De som reparerer heisen anser ikke overvekt å være årsaken til heisproblemene.

Det styret derimot har etterspurt er hjelp til å få OMB til å rette feil. Vårt nabosameie har hatt tilsvarende problemer med OMB, men har etterhvert tatt kontakt med en annen person i OMB og fått utført retting.

Styret vil rette henvendelser til andre deler av OMB for å få utført retting fra OMB.

Styret innstiller å forkaste forslaget.

BESKYTTET



Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2023 i sameiet Tonsenhagen 9

Styret for årsmøteperioden 2022–2023 har bestått av:

- Torbjørn Pettersen - styreleder (valgt for 1 år på årsmøtet 2022)
- Martine Bakken - styremedlem (valgt for 2 år på årsmøtet 2021)
- Bara Edibe Mirza - styremedlem (valgt for 1 år på årsmøtet 2022)
- Nicolai Grøndahl - varamedlem (valgt for 1 år på årsmøtet 2022)
- Lene Christin Finsrud - varamedlem (valgt for 1 år på årsmøtet 2022)

Martine Bakken gikk ut av styret i september 2022.

Valgkomiteens vurdering

Styreleder

Styreleder Torbjørn Pettersen ble valgt på årsmøtet i 2021 som ekstern styreleder. Pettersen er ikke seksjonseier og ikke bosatt i sameiet. Pettersen kan fortsette som styreleder, men det forutsetter at sameiet inngår en ny oppdragsavtale med ham som regulerer omfang og honorar (se vedlagt forslag til avtale fra Pettersen).

Valgkomiteen har ikke mottatt forslag til andre kandidater til ledervervet, og vi mener Pettersen er den beste kandidaten til styreledervervet for årsmøteperioden 2023–2024. Med tanke på at sameiet har vedtatt å gjennomføre to større vedlikeholdsprosjekter inneværende år (rørfornyng og heisoppgradering), er det viktig å ivareta kontinuiteten i styrearbeidet.

Styremedlemmer

Bara Mirza ønsker å tre ut av styret og Martine Bakken gikk ut av styret i september 2022.

Lene Christin Finsrud har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem. Valgkomiteen har ikke lyktes i å finne andre seksjonseiere som ønsker å stille til valg som styremedlem. I mangel på andre kandidater foreslås Marie Aalen.

Varamedlemmer

Valgkomiteen foreslår seksjonseier Nicolai Grøndahl som varamedlem for ett år. Valgkomiteen har ikke lyktes i å finne andre seksjonseiere som ønsker å stille til valg som varamedlem. I mangel på andre kandidater foreslås Lars Seim.

BESKYTTET



Valgkomiteens innstilling

- **Styreleder:** Torbjørn Pettersen – velges for 1 år
- **Styremedlem:** Lene Christin Finsrud - velges for 2 år
- **Styremedlem:** Marie Aalen - velges for 2 år
- **Varamedlem:** Nicolai Grøndahl – velges for 1 år
- **Varamedlem:** Lars Seim – velges for 1 år

I valgkomiteen for Sameiet Tonsenhagen 9

Marie Louise Aalen
Lars Seim

BESKYTTET



Oppdragsavtale mellom Sameiet Tonsenhagen 9 og Torbjørn Pettersen

Oppdraget

Oppdragsavtalen gjelder styreleder verv for ett år, med virkning fra årsmøtet 11. april 2023, mot et honorar på kr 7500/mnd.

Partene

Denne avtalen er inngått mellom Sameiet Tonsenhagen 9, org.nr. **971 276 908 (heretter nevnt «T9»)**, og Torbjørn Pettersen, fnr. xxxx, Gladvoll Terrasse 2, 1168 Oslo (heretter nevnt «TP»).

Innledende kommentar

Tonsenhagen 9 er et sameie med 42 seksjonseiere. Sameiet er en høyblokk med heis oppført i 1959 over 11 etasjer med 4 leiligheter i hver etasje (2 leiligheter i underetasje). Styret består av styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Avtalen betinges av at TP aksepterer å jobbe med de styremedlemmene som velges og de forutsetninger som ligger til grunn for styrets arbeid.

Oppdragets omfang

Oppdraget innbefatter normale styrelederfunksjoner. Oppdragsgiver har skissert følgende forventninger:

- Innkalle til, og lede, styremøter, fordele arbeidsoppgaver og følge opp styrets arbeid
- Oppfølging av styrets HMS-arbeid med særlig vektlegging av brannsikringstiltak
- Gjennomgå dagens serviceavtaler mht. mulige reforhandlinger, leverandørskifter og besparelser
- Kunne bistå med noe skolering/opplæring av nye interne styremedlemmer med lite styreerfaring fra før av
- Følge opp vedtak fra årsmøtet
- Følge opp vedlikeholdsoppgaver.

Oppdragets varighet og omfang og honorering

Oppdraget starter formelt når årsmøtet har vedtatt vervet og oppdragsavtalen er signert og varer til og med årsmøtet i 2024. Det er forventet en arbeidsmengde på inntil to arbeidsdager pr. måned. Ved særlig omfang utover dette etterbetales det kvartalsvis for medgått tid utover to dager pr. måned med kr 500/t+arbeidsgiveravgift etter godkjenning fra to andre styremedlemmer.

TP får det faste honoraret utbetalt som lønn som utbetales til kontonummer xxx i forkant av kommende kvartal. Første gangs utbetaling kr 22 250 innen 1. mai 2022.

Partene har tre måneders gjensidig oppsigelse.

Annet

Det forutsettes at T9 har en gyldig styreansvarsforsikring for hele oppdragsperioden.

Torbjørn Pettersen

Styremedlem T9

Styremedlem T9

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564686. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020

Rehabilitering av fasader og tak

- Fullført 17.12.20
- Rehabilitering av fasader og tak, samt utskifting av vinduer og balkongdører – Majoriteten av vinduer og balkongdører er skiftet ut. Fasader er rehabilitert med utskifting av frostsprengt tegl og slemming av fasade med STO Lotusan. Sarg på tak har fått nye beslag. Nye takrenner og ny takmembran er etablert.

BESKYTTET



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET