



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 870
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 5
Forretningsadresse: 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 16.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 990 507	2 731 415
Sum inntekter		2 990 507	2 731 415
Kostnader			
Lønnskostnad		111 818	111 818
Annen driftskostnad		2 021 913	2 237 302
Sum kostnader		2 133 731	2 349 120
Driftsresultat		856 776	382 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 728	1 499
Sum finansinntekter		8 728	1 499
Annen finanskostnad		686 992	441 575
Sum finanskostnader		686 992	441 575
Netto finans		-678 264	-440 076
Resultat før skattekostnad		178 512	-57 781
Årsresultat		178 512	-57 781
Totalresultat		178 512	-57 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 512	-57 781
Sum overføringer og disponeringer		178 512	-57 781



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			
Investeringer i aksjer og andeler		9 800	9 800
Sum finansielle anleggsmidler		9 800	9 800
Sum anleggsmidler		9 800	9 800
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		600	10 000
Andre fordringer		576	3 895
Sum fordringer		1 176	13 895
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		957 447	402 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		957 447	402 608
Sum omløpsmidler		958 623	416 503
SUM EIENDELER		968 423	426 303

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		10 661 879	10 840 391
Sum opptjent egenkapital		-10 661 879	-10 840 391
Sum egenkapital		-10 661 879	-10 840 391
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 341 713	10 999 377
Sum annen langsiktig gjeld		11 341 713	10 999 377
Sum langsiktig gjeld		11 341 713	10 999 377
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		79 651	3 194
Leverandørgjeld		169 993	220 664
Annen kortsiktig gjeld		38 944	43 459
Sum kortsiktig gjeld		288 588	267 317
Sum gjeld		11 630 301	11 266 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		968 423	426 303



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 407587

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 433 870
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TONSENHAGEN 5
Forretningsadresse: 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 975 433 870
SAMEIET TONSENHAGEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 990 507	2 731 415
Sum inntekter		2 990 507	2 731 415
Kostnader			
Lønnskostnad		111 818	111 818
Annen driftskostnad		2 021 913	2 237 302
Sum kostnader		2 133 731	2 349 120
Driftsresultat		856 776	382 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 728	1 499
Sum finansinntekter		8 728	1 499
Annen finanskostnad		686 992	441 575
Sum finanskostnader		686 992	441 575
Netto finans		-678 264	-440 076
Resultat før skattekostnad		178 512	-57 781
Årsresultat		178 512	-57 781
Totalresultat		178 512	-57 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 512	-57 781
Sum overføringer og disponeringer		178 512	-57 781



Organisasjonsnr: 975 433 870
SAMEIET TONSENHAGEN 5

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		9 800	9 800
Sum finansielle anleggsmidler		9 800	9 800
Sum anleggsmidler		9 800	9 800
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		600	10 000
Andre fordringer		576	3 895
Sum fordringer		1 176	13 895
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		957 447	402 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		957 447	402 608
Sum omløpsmidler		958 623	416 503
SUM EIENDELER		968 423	426 303
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	10 661 879	10 840 391
Sum opptjent egenkapital	-10 661 879	-10 840 391
Sum egenkapital	-10 661 879	-10 840 391
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 341 713	10 999 377
Sum annen langsiktig gjeld	11 341 713	10 999 377
Sum langsiktig gjeld	11 341 713	10 999 377
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	79 651	3 194
Leverandørgjeld	169 993	220 664
Annen kortsiktig gjeld	38 944	43 459
Sum kortsiktig gjeld	288 588	267 317
Sum gjeld	11 630 301	11 266 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	968 423	426 303



Organisasjonsnr: 975 433 870
SAMEIET TONSENHAGEN 5

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1068

Sameiet Tonsenhagen 5



Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 5

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1068>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppdaterte husordensregler
7. Tilleggspunkt i vedtektene
8. Beskjæring av hekker, busker og trær
9. Oppfølging av vaktmestertjenesten
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tonsenhagen 5



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Steffen Hofsmoen og Sindre Ingjer velges som protokollvitner.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår at årets resultat legges til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat forelås lagt til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1068 Sameiet Tonsenhagen 5.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 98 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 98 000,-.

Sak 6

Oppdaterte husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene skal bidra til å øke trivselen blant beboerne. Styret har derfor sett gjennom og oppdatert husordensreglene og i hovedsak endret ordlyden på disse.

Styrets innstilling

Styret mener ordlyden i husordensreglene bør fornyes og at forslaget til oppdatering vedtas av årsmøtet.

Vedlagt forslag til nye husordensregler (2024) og eksisterende regler (2022).

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres i henhold til vedlagte forslag.

Vedlegg

2. Sameiet Tonsenhagen 5 - Husordensregler 2024.pdf

3. Sameiet Tonsenhagen 5 - Husordensregler 2022.pdf



Sak 7

Tilleggspunkt i vedtektene

Forslag fremmet av:

Vera Johannessen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vært en etablert praksis i sameiet at Valgkomitéene får et lite honorar for utført arbeide. Ønsker dette innført i vedtektene som fast praksis dersom det er etablert en komité i en styreperiode. Tilføyingen i fet skrift og kursiv.

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(4-1) Dersom en Valgkomité har bistått med Valgkomitéarbeid i en styreperiode gis et lite honorar for arbeidet. Styret bestemmer størrelsen på honoraret.

Styrets innstilling

Forretningsfører (Obos) kommenterer at det ikke er mange sameier eller borettslag som honorerer sin valgkomite. Styret stiller seg allikevel positive til forslaget og håper det kan gjøre det (enda) mer interessant å bidra til denne oppgaven.

Forslag til vedtak

Forslaget tas inn i vedtektene.

Sak 8

Beskjæring av hekker, busker og trær

Forslag fremmet av:

Vera Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I lys av beskjæringen av hekker, busker og trær utført på høsten og nærmere jul 2023, av beboere og vaktmester (som får betalt og ikke er sertifisert) bes det om at heller sertifiserte fagfolk (gartnere, arborister) utfører den type arbeider i sameiet fra nå av. Slik at dette i blir gjort på en ordentlig måte. Er klar over at folk har hjulpet til i beste mening, men alle vekster skal ikke behandles og beskjæres likt.

Det må også tas hensyn til at folk skal slippe å få økt innsyn i sine leiligheter. Noen har pekt på dette i ettertid.

Mye av området grenser ut mot naturlig vegetasjon og terreng som Reguleringsplanen for området sier at skal bevares best mulig.



Dette er nærnatur- og 100 meterskoger med biologisk mangfold og dyretråkk.

En biolog med Zoologi i faget, og som er styreleder i et sameie her oppe har uttrykt det samme om området ved Velhuset. Dette er områder vi må ta vare på og ikke fjerne underskog eller bunnsjikt. Arboristen som har laget en skjøtselsplan for området skriver at dette er områder som skjøtter seg selv. Ved fjerning av underskog og bunnsjikt får vi ingen ny naturlig tilvekst her.

Styrets innstilling

Styret er enig i at hekker, busker og trær i utgangspunktet bør skjottes av sertifiserte fagfolk. Det er allikevel viktig at sameiet kan iverksette tiltak for enkel beskjæring og vedlikehold der det er påkrevet samtidig som arbeidet gjøres innenfor rammene av sameiets økonomi. Det meste av trær og busker i sameiets nærmiljø er dessuten på fellesstyrets eiendom, og arbeidet må derfor avstemmes med tiltak iverksatt av fellesstyret.

Punktet om innsyn til (og fra) leiligheter må vurderes opp mot nødvendige tiltak for å unngå at eiendommen gror igjen og spesielt at det ikke vokser hekker og buskas i umiddelbar nærhet av bygningenes fasade.

Styret ser forøvrig positivt på beboeres engasjement til å holde fellesområdene ryddige og velstelte.

Forslag til vedtak 1

Beboerens forslag til vedtak: Hekker, busker og trær må skjottes av sertifiserte fagfolk. Det må sørges for at beboere ikke får økt innsyn i sine leiligheter pga. beskjæring, klipping, hogst.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Bruk av sertifiserte fagfolk vurderes fra sak til sak og i henhold til sameiets og fellesstyrets interesser, sameiets økonomi og den til enhver tid gjeldende skjøtselsplanen for området.

Sak 9

Oppfølging av vaktmestertjenesten

Forslag fremmet av:

Vera Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vinter har snømåkingen ved inngangspartiene, ved papircontainerne, ved steintrappen ved nr. 20 og stikkveien opp fra nr 16 ikke vært godt nok utført av vaktmestertjenesten. Det blir heller ikke feid av snø på papircontainerne. En del som har ork til det har måkt selv. Og spesielt en person har gjort en meget bra jobb med å måke steintrappa opp fra nr. 20 svært ofte. Det skal imidlertid ikke være opp til beboerne å utføre dette når vi betaler oppunder 200 000 kr. for tjenesten i året.

Ellers er det også en del tjenester som ikke blir utført så bra. Bl.a. vask av søppelrom, oversikt over om containerne blir tømt, etc.

Tidligere hadde vi vaktmestre som gjorde en meget bra jobb.

Det at vaktmesterne «bare» er 2 stk. er en situasjon arbeidsutvalget i Fellestyret har valgt å sette oss i for å spare penger. Men, det går kanskje opp i vinninga med overtid og innleide tjenester.



Det har på et tidspunkt vært 4 vaktmestre. Og helt til rundt 2018 var det 3.

Tjenesten må også belage seg på en del innleide vaktmestere om sommeren. Det koster en del, som nevnt. Om vinteren er det visstnok vanskelig å få leid inn folk.

Vil presisere at det er flere sameier/styreledere som deler min mening. Det har vært tatt opp på møter i Fellesstyret. Ber om at styret tar dette opp med Fellesstyret igjen.

Styrets innstilling

Styret oppfatter at dette er en ordinær driftsoppgave og mener at saken ikke trenger et vedtak på årsmøtet. Styret tar imidlertid innspillet til etterretning og tar diskusjonen videre med fellesstyret.

Styret opplever vaktmesterne som positive og tilgjengelige ut fra de rammene som er lagt for tjenesten.

Forslag til vedtak

Styret tar diskusjonen videre med fellesstyret.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vibeke Gåsland

Vibeke har vært styremedlem i sameiet i flere omganger og har takket ja til gjenvalg. Vibeke har vært en svært positiv bidragsyter til styret også det siste året og vi håper årsmøtet stiller seg bak forslaget til gjenvalg for 2 nye år.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stefan Thomassen

Stefan har takket ja til gjenvalg som valgmedlem og styret håper årsmøtet stiller seg bak dette.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arild Elgaaen

Arild stiller til gjenvalg som medlem av valgkomiteen og styret stiller seg positiv til dette.

- Johannes Grytten

- Torkel Sundal

Torkel stiller til gjenvalg som medlem av valgkomiteen og styret stiller seg positiv til dette.

- Vera Johannessen

Vedlegg



1. Valgkomiteens innstilling til Sameiemøte Tonsen 5.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Siden forrige ordinære årsmøte i mai 2023, har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Camilla Reme Abrahamsen	Ragna Nielsens Vei 28
Styremedlem	Lars Roar Johansen	Ragna Nielsens Vei 28
Styremedlem	Vibeke Gåsland	Ragna Nielsens Vei 24
Varamedlem	Stefan Thomassen	Ragna Nielsens Vei 16

Valgkomiteen

Arild Elgaaen	Ragna Nielsens Vei 18
Torkel Sundahl	Ragna Nielsens Vei 22

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post tonsenhagen5@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Vibbo

Her finner du informasjon om boligselskapet, ditt boforhold og din bolig. Styret publiserer også oppdateringer om dugnader, fellesområder og annen nyttig informasjon på Vibbo.

Generelle opplysninger

Sameiet Tonsenhagen 5 (gnr 85 bnr 131 i Oslo kommune) er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975 433 870.

Adressen til sameiet er

S. 1068 Sameiet Tonsenhagen 5, v/OBOS Eiendomsforvaltning, Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Sameiet ligger i bydel Bjerke og består av 56 eierseksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden etter forrige årsmøte, avholdt 10 styremøter og har ellers hatt løpende kontakt via e-post og sms. Styret har representert Sameiet på møter med Fellesstyret på Tonsenhagen og deltatt på årsmøtet i Årvoll kabelselskap. Nedenfor er en oppsummering av noen av de viktigste oppgavene styret har jobbet med i 2023:

- **Generelt**

Styret har utviklet tidligere praksis i sameiet med å benytte private e-postadresser og benytter i stedet tonsenhagen5@styrerommet.no som samlende adresse. Styret har også tatt i bruk Obos-tjenesten «Styrerommet» i større grad enn tidligere, for å få løpende oversikt over arbeid og oppgaver. Her loggføres styremøter, oppgaver til styremedlemmene og leverandøravtaler dokumenteres. Løsningen gir alle styremedlemmer en god og felles plattform for samhandling.

Det ble tidlig klart for det nye styret at det både var et etterslep på oppfølging av gamle vedtak, og at det var behov for en bedring av sameiets anstrengte likviditet. For å redusere kostnadene, har styret skiftet leverandør av både energi og renhold, og refinansiert sameiets lån.

- **Finansiering**

I september 2023 fattet styret et vedtak om refinansiering via Obos-banken til lavere rente, med forlenget levetid på lånet, samt en samlet opplåning på kr 500.000. Dette for å styrke likviditeten, samt finansiere en tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan fra Obos-prosjekt for samtlige bygninger i sameiet. Opplåningen har også gitt handlingsrom til annet mindre løpende vedlikehold.

Sameiet innhentet tilbud fra ulike banker med tanke på refinansieringen, og Obos-banken hadde best betingelser for sameiet. Styret har utviklet en ubenyttet ekstra driftskonto, og i stedet overført overskuddslikviditet til en sparekonto med noe høyere rente.

- **Vedlikehold**

Styret startet høsten 2023 på arbeidet med en helhetlig vedlikeholdsplan for boligene og eiendommen. Arbeidet har vært utført i samarbeid med Obos-prosjekt, og det foreligger nå en grov oversikt som viser både inn- og utvendige vedlikeholdsoppgaver. Styret jobber fortsatt med å prioritere oppgaver ut fra nødvendighet og innenfor de økonomiske rammene i sameiet.

En av oppgavene som ble vedtatt allerede på årsmøtet 2021, og som rapporten fra Obos-prosjekt også peker på, er behovet for maling og oppussing av oppgangene. Etter å ha innhentet flere tilbud, falt valget på malermester Jens Petter Lunde. Arbeidet startet opp 2. januar 2024 og skal være ferdigstilt senest til årsmøtet i april.

Sameiets begrensede økonomi gjør at gulvene dessverre ikke blir oppgradert i denne omgang, og det samme gjelder utskifting av alle postkasser. Gulvene blir bonet etter at malingsarbeidet er ferdig, mens postkassene skrapes ned og males med metallmaling.

Arbeidet med å etablere en vedlikeholdsplan har også kartlagt tilstanden på rørstammer og avløp. Blokkene og rørene er gamle, og som en del av kartleggingen har det blitt foretatt en innvendig kamerainspeksjon av rør og avløp. Styret jobber videre med en oppsummering av VVS-delen av vedlikeholdsplanen. Styret vurderer også en befaring av vinduene i sameiet, men dette er foreløpig utsatt til senere i 2024.

Styret har også fulgt opp vedtaket fra årsmøtet i 2022 om å søke tillatelse til riving av tørkebasen utenfor RN28. Denne søknaden er omsider innvilget av Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune, og styret planlegger derfor videre arbeid med dette tiltaket.

- **Forsikring**



Styret har etter en gjennomgang av eksisterende forsikringsavtaler valgt å beholde avtalene hos If Skadeforsikring. I løpet av høsten og vinteren, har det vært flere hendelser der vi har hatt bruk for disse forsikringene. Sameiet har opplevd oversvømmelse i flere oppganger som følge av stormen «Hans» og også tilbakeslag av kloakk i RN18, som følge av tette rør i både rørstammer og avløp. Skademeldinger ble opprettet og styret har fulgt opp disse fortløpende.

- **Energi**

Energikostnadene har vært svært høye de siste årene, og styret har vurdert ulike muligheter for å redusere disse. Sameiet er tilknyttet fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio, og det er dessverre vanskelig å finne alternative leverandører på markedet. For våre tre andre strømmålere, har styret innhentet flere tilbud og byttet strømleverandør fra Entelios til NorgesEnergi.

- **Dugnad**

Det ble gjennomført en felles dugnad med meget godt oppmøte i september, der det både ble ryddet utendørs og fjernet flere gamle dekk som var lagret i felles kjellerrom. Det er også foretatt nyplanting i bedene utenfor blokkene, og det er beskåret busker og trær, noe ved hjelp av vaktmester.

- **Parkering**

Sameiet har utviklet parkeringsavtalen med Aker P-drift på området foran blokkene (i stikkveien), men avtalen gjelder fremdeles for Fellesstyret - på de oppmerkede plassene langs Ragna Nielsens vei.

- **Vaktmestere**

Styret har hatt en gjennomgang av avtalen med Fellesstyret angående oppgavene som skal gjennomføres av vaktmesterne.

- **Renhold**

Sameiet har fra 1/1- 2024 byttet leverandør av renholdstjenester fra Oslo Renhold til Rene Rom AS. Avtalen tilsier at inngangsparti, trapper og repos rengjøres 1 gang pr. uke, mens vindusposter, glass i inngangsdører og postkasser rengjøres 1 gang pr. måned. Styret setter pris på tilbakemeldinger dersom beboerne opplever at renholdet uteblir eller ikke er som forventet.

I forbindelse med malerarbeidet, kan det være krevende for renholderne å komme til. Styret har derfor planlagt en grundig nedvask og påfølgende boning av gulvene, så snart malerne er ferdige.

- **Brannteknisk**

Styret har oppdatert vedlikeholdsavtalen med selskapet NOHA med tanke på brannslukkerne i fellesarealene og har også fått ettermontert brannslukkere i kjellerne. Styret har også innhentet tilbud fra ulike aktører, med tanke på periodisk kontroll av branntekniske forhold i sameiet, siden dette er et krav iht. HMS-forskriften §5.

- **Skadedyr**

Det er inngått vedlikeholdsavtale om skadedyrkontroll med Anticimex.

- **Låsesystem**

Sameiet har videreført rammeavtalen med Access Låsespesialisten, slik at de følger opp med service på alle låser, dørpumper og hengsler to ganger årlig.

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 for kommende år er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp med dette utgangspunktet. Sameiet har, som tidligere år, fortsatt negativ egenkapital i balansen (udekket tap) og dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 15 for udekket tap.

Resultat

Årets positive resultat på kr 178.512 kommer frem av resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke hensyntatt.

Arbeidskapital (driftsmidler) 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. 670 035,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Det budsjetteres med et lite overskudd for 2024.

Styrehonorar

Honoraret er foreslått uendret på kr 98.000 og holdes på samme nivå som for både 2022 og 2023.

Forretningsførerhonorar

OBOS Eiendomsforvaltning AS har økt sitt honorar med 6% fra fjoråret og denne posten er forventet å utgjøre kr 108.000 for 2024.

Konsulenthonorar

Sameiet har satt av noe midler til fortsatt arbeid med vedlikeholdsplanen ved hjelp av eksternt kompetanse som f.eks. Obos Prosjekt eller Selvaag Prosjekt. Honoraret er estimert til kr 70.000, men styret vil løpende vurdere disse kostnadene ift andre oppgaver.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar 2024, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 5.

Drift og vedlikehold

Det er estimert kr 200.000 til ulike vedlikeholdsoppgaver. Dette inkluderer bl.a halvparten av kostnaden for oppussing og maling av oppgangene. Andre halvpart av denne kostnaden vil bli budsjettet og kostnadsført i 2025. I løpet av 2024 vil det også kunne påløpe kostnader som følge av fjerning av tørkebåsen utenfor nr 28 og etablering av en felles uteplass som erstatning.

Kostnaden for vask og renhold er inkludert under posten for andre driftskostnader – ref note 11.

Kommunale avgifter

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og hele 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. Sameiet har på bakgrunn av dette økt denne budsjettposten med kr 67.000 (16%) til totalt kr 487.000.

Energikostnader

Den største posten her utgjøres av kostnadene for fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS. Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene og er den største utgiftsposten i sameiet (ved siden av rentekostnader). Det forventes at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men at strømstøtten videreføres. Styret har estimert en liten reduksjon av disse kostnadene, men følger løpende med på utviklingen.

Lån

Sameiet Tonsenhagen 5 har lån i OBOS-banken. Lånet ble refinansiert i 2023 og for opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo, henvises til note i regnskapet samt kommentarer til årsrapporten.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

I arbeidet med budsjettet for 2024 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.



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OOD71-Z6N6G-KPJKT-Z6H5Y-63LNG-LL67Q



SAMEIET TONSENHAGEN 5
ORG.NR. 975 433 870, KUNDENR. 1068

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 986 272	2 714 784	2 932 000	3 165 000
Andre inntekter	3	4 235	16 631	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 990 507	2 731 415	2 932 000	3 165 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 818	-13 818	-14 000	0
Styrehonorar	5	-98 000	-98 000	-98 000	-98 000
Revisjonshonorar	6	-9 004	-10 764	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-101 280	-97 385	-102 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-81 664	-19 611	-6 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-133 090	-497 877	-108 000	-200 000
Forsikringer		-174 637	-163 357	-180 000	-193 000
Kommunale avgifter	9	-419 998	-352 124	-420 000	-487 000
Kostnader sameie	17	-188 496	-174 528	-189 000	-195 000
Energi/fyring	10	-640 650	-664 250	-694 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 376	-120 625	-145 000	-145 000
Andre driftskostnader	11	-148 718	-136 782	-136 000	-143 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 133 731	-2 349 120	-2 104 000	-2 251 000
DRIFTSRESULTAT		856 776	382 295	828 000	914 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 728	1 499	0	0
Finanskostnader	13	-686 992	-441 575	-661 000	-785 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-678 264	-440 076	-661 000	-785 000
ÅRSRESULTAT		178 512	-57 781	167 000	129 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-57 781		
Reduksjon udekket tap		178 512	0		

SAMEIET TONSENHAGEN 5
ORG.NR. 975 433 870, KUNDENR. 1068



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	14	9 800	9 800
SUM ANLEGGSMIDLER		9 800	9 800
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		576	3 895
Kundefordringer		600	10 000
Driftskonto OBOS-banken		302 081	381 771
Driftskonto OBOS-banken II		0	20 322
Sparekonto OBOS-banken		655 365	514
SUM OMLØPSMIDLER		958 623	416 503
SUM EIENDELER		968 423	426 303
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-10 661 879	-10 840 391
SUM EGENKAPITAL		-10 661 879	-10 840 391
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 341 713	10 999 377
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 341 713	10 999 377
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 944	43 459
Leverandørgjeld		169 993	220 664
Påløpte renter		69 167	3 194
Påløpte avdrag		10 484	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		288 588	267 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		968 423	426 303
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	625 940	680 378

Oslo, 11.03.2024
Styret i Sameiet Tonsenhagen 5



Camilla Moe Reme Vibeke Gåsland Lars Roar Johansen

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 986 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 986 272

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	4 200
SUM ANDRE INNTEKTER	4 235

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 818
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 818

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

NOTE: 5

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 98 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 110, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 004.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-68 835
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 579
Brakon AS	-6 251
SUM KONSULENTHONORAR	-81 664

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 294
Drift/vedlikehold VVS	-44 973
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 389
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 434
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-133 090

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-264 119
Renovasjonsavgift	-155 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-419 998

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-20 734
Fjernvarme	-619 916
SUM ENERGI / FYRING	-640 650

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 770
Container	-28 745
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-573
Lyspærer og sikringer	-3 794
Renhold ved firmaer	-100 320
Andre fremmede tjenester	-1 706
Trykksaker	-822
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-110
Porto	-320
Kontingenter	-5 800
Bank- og kortgebyr	-3 329



Velferdskostnader	-640
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-148 718

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 528
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 851
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	825
Andre renteinntekter	524
SUM FINANSINNETEKTER	8 728

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-438 712
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-248 280
SUM FINANSKOSTNADER	-686 992

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,74 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -11 974 353

Utbetalt 2019 -200 000

Nedbetalt tidligere 1 174 976



13

Sameiet Tonsenhagen 5

Nedbetalt i år	10 999 377	0
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-11 380 534	
Nedbetalt i år	38 821	
		-11 341 713
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 341 713

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5,496% av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaritetsansvar for forpliktelsen i dette selskapet.

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

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

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



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 564684. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Fasade inn-og utvendig, Dører og låser	Utskifting av dører til branddører til leiligheter, og til kjeller og loft. Nye fotoceller til inngangspartiene. Utskifting av takrenner og blikkenslagerarbeid. Ny systemlås til dører i fellesarealene.
2007 - 2008	Fasade og tak rehab. m.m.	Fasaderehabilitering, tak rehabilitering, ny takstein, rehabilitering og utvidelse av balkonger samt inngangspartier, søppelhus og utskifting av vinduer og dører fra trappehus og inn i leilighetene.
1995 - 1996	Varme opplegg, kraner m.m.	Varme opplegg, utskifting av kraner, ventiler og pumper.
1993 - 1994	Elektriske- alt nytt.	Elektriske- alt nytt.



SAMEIET TONSENHAGEN 5

HUSORDENSREGLER

(Vedtatt 12. mai 1987)

(Korrigert 19. februar 1996)

(Korrigert 22. mars 2000)

(Korrigert 17. mars 2004)

(Korrigert 07.04.2010)

(Korrigert 03.05.2018)

(Korrigert 01.06.2022)

(Korrigert 21. mars 2024)

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel, hygge og et godt naboskap. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon, plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

YTRE ORDEN

1. *Trappeoppganger/rømningsveier* og fellesrom holdes ryddige og frie for gjenstander. Jf. §11 i forskrift om Brannforebygging.

Dersom det oppstår skade på trappeganger, fellesrom eller felles uteareal/utstyr, skal dette straks meldes til sameiets styret.

2. Sameiet har avtale med et *renholdsfirma* for vask av trappeoppganger en gang pr. uke. Hver sameier har også ansvar for at trappeoppganger/fellesrom holdes rene og ryddige og ikke påføres skader eller unødig slitasje.

3. Det er tillatt å stanse for *av- og pålessing i stikkveien*. Parkering foran stikkveiene er forbudt av hensyn til ambulanse, brannvesen og andre utrykningskjøretøyer.

4. Alt *avfall* kastes på anviste steder. Husk å knyte søppelposene ordentlig igjen. Søppelsjakter låses etter bruk. Papp og papir flatpakkes og legges i egne beholdere ved tørkestativet nederst i stikkveien.

5. *Balkonger* må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Rist eller bank tepper/tøy på anvist tørkeplass ute eller på gårds plass, ikke på balkong, med tanke på naboene.

6. Ved arbeid ute på balkong, eller ved innvendig *oppussing*, må det dekkes til så materialer, støv, murpuss, sagflis o.l. ikke kommer ut i omgivelsene.

Gamle bygningsmaterialer legges ute ved inngangspartiet og tildekkes, og fjernes så raskt som mulig. Isekk o.l. må plasseres på god avstand fra husvegg.



7. Enhver beboer plikter å bruke *loftsbod og kjellerbod* på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler.

8. *Vinduer i oppgangen* må ikke stå åpne om natten, ei heller ved regn og blåst på dagtid.

9. Vedlikehold av *felles uteareal* påhviler sameierne og utføres etter styrets, eventuelt årsmøtets bestemmelser. Sameiere plikter å verne om beplantning og andre anlegg og oppfordres til å bidra til at utearealet holdes vedlike, ved blant annet å delta på dugnader og vanne/rydde uteareal ved behov.

10. Sameierne oppfordres til å anskaffe tydelige og holdbare *navneskilt* til postkasser og dører. Rett navn til ringetablået fås ved forespørsel til styret.

11. *Ytterdøren* skal være låst.

12. *Vinduer*, også de som skiftes, skal ha sprosser og fast midtstolpe.

Brannvern

13. Alle trappeoppganger er rømningsveier (jf. pkt. 1). Det må av denne grunn ikke oppbevares gjenstander her. I tillegg er balkonger og vinduene i leilighetene å regne som rømningsveier.

14. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

15. Brennbar materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

INDRE ORDEN

1. Enhver sameier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer sameiets verdi.

2. Dyrehold er tillatt i sameiet. Dyreholdet skal være forsvarlig og ikke til ulempe for andre beboere.

3. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00-07:00. I helgene skal det være ro mellom kl. 24:00-08:00. Banking og boring skal avsluttes senest kl. 22:00 om kvelden. Støy og oppussing er ikke tillatt på helligdager, jfr. «lov om helligdager og helligdagsfred». Ifølge loven, gjelder dette også søndager.

Ved støyende og langvarig oppussing skal nabovarsel henges opp i oppgangen, og i de tilstøtende oppgangene. Heng gjerne opp en lapp i oppgangen om du skal feire noe ekstra, slik at de gode naboene dine er forberedt på at det blir mer lyd enn vanlig.

4. Vannkraner må stenges forsvarlig etter bruk.

5. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt på balkongen. Vis hensyn til naboene dine og ikke røyklegg dem. Grillen må stå stødig og i god avstand til brennbar materiale. Gasskoblingen og slangen må sjekkes ved jevne mellomrom. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i fellesareal, i boder i kjeller eller på loft.



SAMEIET TONSENHAGEN 5

HUSORDENSREGLER

(vedtatt 12. mai 1987)
(Korrigert 19. februar 1996)
(Korrigert 22. mars 2000)
(Korrigert 17. mars 2004)
(Korrigert 07.04.2010)
(korrigert 03.05.2018)
(korrigert 01.06.2022)

Hver sameier plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter og husordensregler. Ved fremleie av eierseksjon er sameier pliktig til å orientere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler og påse at leietaker følger disse. Dersom en leietaker ikke utfører renhold eller holder orden i trappegang, fellesrom og fellesareal eller det oppstår skader på fellesareal er det sameier som står ansvarlig overfor sameiet og sameiets styre.

YTRE ORDEN

1. Trapper, fellesrom og friareal må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje eller bruk. I trapperommene er leking forbudt.
Trappene vaskes en gang pr. uke.
Hver sameier skal bidra til at trapper/trappeganger holdes rene og ryddige og ikke påføres skader eller unødig slitasje. Vinduer i trappegangene skal vaskes ca. 1 gang pr. måned og gardiner i trappegangen skal vaskes ca 2 ganger pr. år.
Om nødvendig skal den enkelte sameier selv sørge for renhold av trapper og trappeganger ut over ordinær rengjøring. Ved ekstraordinært bruk som for eksempel ved inn og utflytting og i forbindelse med oppussing av leilighetene skal den enkelte sameier sørge for at trappene ryddes og rengjøres. Det samme gjelder ved bruk av fellesrom.
Dersom det oppstår skade på trappeganger, fellesrom eller felles uteareal/utstyr, skal dette straks meldes til sameiets styret.
Hvis en sameier ikke utfører nødvendig renhold som nevnt over eller unnlater å melde skade som er påført fellesrom, kan sameiets styre rekvirere renhold og nødvendig reparasjon for vedkommende sameiers regning. Før renhold eller reparasjoner rekvireres skal det gies 3 -trevarsler, hvorav minst ett skal være skriftlig.
Hovedrengjøring av trappeganger påhviler sameierene og utføres etter styrets bestemmelser.
2. I stikkveien er det kun tillatt å stanse for av- og pålessing. Kjøretøyer parkeres etter anvisning fra styret og må ikke hindre fri passasje.
Permanent parkering - for eksempel om natten - er forbudt.
Unødig støy og rusing av motorer må unngås.
Parkering foran stikkveiene er forbudt av hensyn til ambulanse, brannvesen og andre utrykningskjøretøyer.
Husk dessuten datoparkering i vinterhalvåret.
3. Styret kan forlange fjernet fra sameiets parkeringsplasser/areal; bilvrak, tilhengere, campingvogner og lignende, samt biler som ikke er i bruk.

Dersom ulovlig hensatt kjøretøy/gjenstander skal fjernes fra sameiets parkeringsplasser/areal, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:
 1. Varsel om at kjøretøy/gjenstand ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet/gjenstanden, samt i alle oppganger i sameiet.
 2. Dersom kjøretøyet/gjenstanden ikke blir fjernet innen den frist styret har fastsatt, kan styret rekvirere borttauing for eiers regning og risiko.



4. Alt avfall legges på anviste steder. Instruks oppslått på søppelsjakt må følges.
5. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller balkonger. De anviste tørkeplasser og bankestativ må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden må ikke plasseres på åpne balkonger. Tøy skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Snø skal fjernes fra balkongene gjennom vinteren og før den smelter. De som har "plastgress" må ikke la dette ligge på balkonggulvet om vinteren. Dette holder meget godt på fuktighet, og det har betongen ikke godt av. På slike balkonger flasser maling meget raskt av.
6. I kjeller og på loft er bruk av bart lys forbudt. Det må ikke henges tøy som er så vått at det drypper av det. Enhver plikter å bruke loftsbod og kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. Lufting både om sommeren og om vinteren må skje på betryggende måte.
7. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter han å påse at det blir lukket og blir erstatningspliktig, hvis skade inntreffer.
8. Vedlikehold av felles uteareal påhviler sameierene og utføres etter styrets, eventuelt årsmøtets bestemmelser. Sameiere plikter å verne om beplantning og andre anlegg og oppfordres til å bidra til at utearealet holdes vedlike ved blant annet å delta på dugnader og vanne/rydde uteareal ved behov. Papir, sigarettneiper og avfall mm må ikke kastes på utearealet.
9. Sameierne - gamle og nye - oppfordres til å anskaffe tydelige og holdbare navnskilt til postkasser og dører.
10. Ytterdøren skal være låst.
11. Alle vinduer som skiftes i sameiet skal ha sprosser og fast midtstolpe.
12. Arbeider på balkong eller innvendig forbundet med oppussing må følge øvrige Husordensregler, og for ro og orden. Man må dekke til balkongen så ikke materialer, støv, murpuss, sagflis, etc. kommer ut i omgivelsene. Gamle bygningsmaterialer skal ikke hives ut på plenen, men heller legges ute ved inngangspartiet og tildekkes, og fjernes så raskt som mulig.
13. Brannvern i trappeoppganger, som er rømningsveier:

«Hva er regelen for oppbevaring av barnevogner og andre ting i fellesrom? Særlig trapperom og rømningsveier? Fra OBRE (Oslo brann, - og redningsetat) «Branntips»:

Vår erfaring viser at lagring av brennbare materialer i rømningsveier og fellesarealer, øker sannsynligheten for at noen vil tenne på. I tillegg er lagring av gjenstander i rømningsveiene til hinder, og vil gjøre det vanskelig å ta seg raskt ut av bygget om en brann eller andre farer skulle oppstå.

I forskrift om brannforebygging settes det krav til at bruker av byggverket «skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon», jf. § 11 andre ledd. Av veiledningen til forskriften fremgår det at dette kravet innebærer «både et forbud mot å plassere gjenstander eller andre hindringer i rømningsveiene, og plikt til å fjerne etablerte hindringer i rømningsveiene».

Hovedregelen er derfor at det er forbudt å plassere og lagre gjenstander eller andre hindringer i rømningsvei, herunder barnevogner.» Styret mener dette er viktig for HMS i sameiet.

Styret er også blitt orientert av firmaet som satt inn kjeller- og lofts dører, og tidligere brannmann, samt en brannverningeniør som hjalp firmaet med søkeprosessen til Plan og bygningsetaten, at giftige gasser kan utvikle seg fra hensatte eiendeler og barnevogner ved en brann i oppgangen.



Dette er kritisk når trappeoppgangen er hovedrømningsvei. Styret minner også om at hensatte ting i oppgangen står i veien for den ukentlige vasken av oppgangene som alle i sameiet betaler for.

INDRE ORDEN

1. Enhver sameier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer sameiets verdi.

2. Dyr som sjenerer andre sameiere blir fjernet etter styrets anmodning.

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00-07:00.

I helgene skal det være ro mellom kl. 24:00-08:00.

Banking og boring skal avsluttes senest kl. 22:00 om kvelden

Støy og oppussing er ikke tillatt på heligdager, jfr. «lov om helligdager og helligdagsfred»
I følge loven gjelder dette også søndager.

Ved støyende og langvarig oppussing skal nabovarsel henges opp i oppgangen, og i de tilstøtende oppgangene.

Ved avholdelse av fester skal nabovarsel henges opp. Merk! Det er ikke fritt frem for høyløst festing nattetid selv om slike varsler settes opp. Øvrige beboere ønsker nattesøvn.

4. Vannkraner må etter tapping stenges forsvarlig.
Utette kraner må sameieme straks besørge pakket.

5. Mulige meldinger fra styret til sameierne med rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser.

Alle har plikt til å passe på at husordenen blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.

6. I sameiet er det kun elektrisk grill og gassgrill som er tillatt på balkongen.

Grillen må stå stødig og i god avstand til brennbart materiale og holdes under oppsyn så lenge den er varm.

Ved bruk av gassgrill må instruksjoner for bruk og vedlikehold følges nøye. Gasskoblingen og slangen må sjekkes ved jevne mellomrom for å unngå lekkasje eller tilstopping.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i fellesareal eller i boder i kjeller og på loft.

Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer. Lokket på grillen bør være lukket under grillingen. Det er mange som har grill på balkongen, vis moderasjon! Styret viser til Vedtektenes punkt 3-3, om at bruk av fellesarealer og bruksenheten ikke skal være til sjenanse eller ulempe for øvrige i sameiet.



Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Sameiet Tonsen 5, 2024

Vi fikk ikke inn noen forslag på nye kandidater, så vår innstilling er som følger:

Styremedlem (2 år) – Vibeke Gåsland har sagt ja til gjenvalg.

Varamedlem (1 år) – Stefan Thomassen har sagt ja til gjenvalg.

Valgkomite (1 år) – Arild Elgaaen og Torkel Sundal tar et år til

Torkel og Arild



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.24

Selskapsnummer: 1068 Selskapsnavn: Sameiet Tonsenhagen 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Steffen Hofsmoen og Sindre Ingjer velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat forelås lagt til egenkapitalen.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 98 000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Oppdaterte husordensregler

Husordensreglene oppdateres i henhold til vedlagte forslag.

- For
 Mot

Sak 7 Tilleggspunkt i vedtektene

Forslaget tas inn i vedtektene.

- For
 Mot

Sak 8 Beskjæring av hekker, busker og trær

Hvilket forslag stemmer du for?

- Beboerens forslag til vedtak: Hekker, busker og trær må skjøttes av sertifiserte fagfolk. Det må sørges for at beboere ikke får økt innsyn i sine leiligheter pga. beskjæring, klipping, hogst.
- Styrets forslag til vedtak: Bruk av sertifiserte fagfolk vurderes fra sak til sak og i henhold til sameiets og fellesstyrets interesser, sameiets økonomi og den til enhver tid gjeldende skjøtelsesplanen for området.

Sak 9 Oppfølging av vaktmestertjenesten

Styret tar diskusjonen videre med fellesstyret.

- For
 Mot



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Vibeke Gåsland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Stefan Thomassen

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Arild Elgaaen

Johannes Grytten

Torkel Sundal

Vera Johannessen



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.