



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### 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, 20.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 004 492	1 872 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 004 492</b>	<b>1 872 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 034	134 068
Annen driftskostnad		4 153 868	1 184 573
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 307 902</b>	<b>1 318 641</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 303 410</b>	<b>553 495</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 683	1 170
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 683</b>	<b>1 170</b>
Annen finanskostnad		387 348	236 700
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>387 348</b>	<b>236 700</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-379 665</b>	<b>-235 530</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 683 075</b>	<b>317 966</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 683 075</b>	<b>317 966</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 683 075</b>	<b>317 966</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 683 075	317 966
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 683 075</b>	<b>317 966</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		7 350	7 350
Sum finansielle anleggsmidler		7 350	7 350
Sum anleggsmidler		7 350	7 350
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 530
Andre fordringer		12 955	241 959
Sum fordringer		12 955	247 489
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		445 303	527 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		445 303	527 237
Sum omløpsmidler		458 258	774 726
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>465 608</b>	<b>782 076</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 806 961	5 123 887
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 806 961</b>	<b>-5 123 887</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 806 961</b>	<b>-5 123 887</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 245 860	5 670 591
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 245 860</b>	<b>5 670 591</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 245 860</b>	<b>5 670 591</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 140	1 709
Leverandørgjeld		886 405	88 292
Skyldige offentlige avgifter		12 172	
Annen kortsiktig gjeld		72 991	145 370
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 026 709</b>	<b>235 371</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 272 569</b>	<b>5 905 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>465 608</b>	<b>782 076</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398150

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

**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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 971 276 908  
SAMEIET TONSENHAGEN 9

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 004 492	1 872 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 004 492</b>	<b>1 872 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 034	134 068
Annen driftskostnad		4 153 868	1 184 573
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 307 902</b>	<b>1 318 641</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 303 410</b>	<b>553 495</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 683	1 170
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 683</b>	<b>1 170</b>
Annen finanskostnad		387 348	236 700
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>387 348</b>	<b>236 700</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-379 665</b>	<b>-235 530</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 683 075</b>	<b>317 966</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 683 075</b>	<b>317 966</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 683 075</b>	<b>317 966</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 683 075	317 966
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 683 075</b>	<b>317 966</b>



Organisasjonsnr: 971 276 908  
SAMEIET TONSENHAGEN 9

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		7 350	7 350
Sum finansielle anleggsmidler		7 350	7 350
Sum anleggsmidler		7 350	7 350
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 530
Andre fordringer		12 955	241 959
Sum fordringer		12 955	247 489
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		445 303	527 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		445 303	527 237
Sum omløpsmidler		458 258	774 726
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>465 608</b>	<b>782 076</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	7 806 961	5 123 887
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 806 961</b>	<b>-5 123 887</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 806 961</b>	<b>-5 123 887</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 245 860	5 670 591
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 245 860</b>	<b>5 670 591</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 245 860</b>	<b>5 670 591</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	55 140	1 709
Leverandørgjeld	886 405	88 292
Skyldige offentlige avgifter	12 172	
Annen kortsiktig gjeld	72 991	145 370
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 026 709</b>	<b>235 371</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 272 569</b>	<b>5 905 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>465 608</b>	<b>782 076</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1070

Sameiet Tonsenhagen 9



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 9

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

### Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Sandbakken barnehage, Selvbyggerveien 130, 0591 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak om rekruttering til styreverv og bomiljø
8. Sak om heis
9. Vedtektsendring for å kunne bestemme over egen bolig
10. Inngå ny serviceavtale på heisen – si opp KONE AS
11. Melde inn alle de dyre skadene på heisen til forsikringsselskapet IF
12. Felles parkeringsregler med nabosameiene
13. Valg av tillitsvalgte
14. Honorering til valgkomiteen
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tonsenhagen 9



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.

### Styrets innstilling

Representant fra OBOS er møteleder.

### Forslag til vedtak

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble representant fra OBOS valgt. Årsmøtet velger protokollvitne.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap 2023 - Sameiet Tonsenhagen 9.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret (unntatt for styreleder som honoreres iht egen avtale) foreslås satt til kr 76 000, som fordeles av styret selv.

### Styrets innstilling

Som det fremgår av årsrapporten har 2023 vært arbeidsintensivt for styremedlemmene, med anslag på opp mot 250 timeverk, hvilket tilsvarer ca. 33 normale arbeidsdager. Arbeidet har medført å ta fri fra jobben for å kunne gjennomføre møter og koordinering med Olimb as, innsamling av nøkler, oppdykkende oppdrag spesielt ifm rørfornyng mm.



Styret valgte å ikke engasjere prosjektleder for rørfornyingen, hvilket ville kostet anslagsvis minst 150 000 kr, uten at styret ville vært fritatt for praktiske arbeidsoppgaver av den grunn.

Både styremedlemmer og varamedlemmer har vært involvert i styrets arbeid i 2023, i varierende grad.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse (foruten styreleder) settes til kr 76 000. Styreleder honoreres iht til egen avtale.

#### Sak 7

### Sak om rekruttering til styreverv og bomiljø

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har opplevd at det er vanskelig å finne frivillige til styreverv. Styret ønsker å diskutere tiltak for å bidra til større oppslutning om å påta seg styreverv.

#### Styrets innstilling

Styret mener man må diskutere hvorfor det tilsynelatende er så liten vilje til å påta seg styreverv og tiltak for å sikre et godt bomiljø og større oppslutning om å påta seg verv.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet diskuterer og vedtar tiltak for større oppslutning om styreverv og godt bomiljø.

#### Sak 8

### Sak om heis

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

KONE var på ny befaring i desember 2023 (etter rørfornyingen) og slår fast at de feilrettinger vi har gjort på heisen i 2023 synes å virke med hensyn til driftssikkerhet for heisen. KONE mener nå at det er nok med å justere dører og rette opp påpekte feil fra heiskontrollen. Videre sier KONE at utskifting av styringssystem kan utsettes i 3-5 år. Utskifting av styringssystem kan eventuelt fremskyndes om driftsmønsteret endrer seg.

Styret vil igangsette utbedringer av heisen som påpekt av heiskontrollen og som anbefalt av KONE as så snart som mulig.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtaket om utbedring av heis annulleres og at styret følger opp driften av heisen og sørger for utbedring når dette viser seg nødvendig.



## Forslag til vedtak

Vedtak om utbedring av heis på årsmøtet i 2023 annulleres. Styret følger opp driften av heisen og sørger for utbedring når dette viser seg nødvendig.

## Sak 9

### Vedtektsendring for å kunne bestemme over egen bolig

#### Forslag fremmet av:

Ingjerd Dale

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Begrunnelse:** Det må være sameiermøtet som skal vedta store vedlikeholdsprosjekter, endringer og/eller låneopptak. Ikke styret.

Å kjøpe bolig er en av de største og viktigste investeringene man gjør i livet. Da er det en selvfølge at de som eier boligene og betaler felleskostnadene, også skal være de som bestemmer. Det er eierne som også vil ha størst nytte og interesse av at boligen blir forsvarlig vedlikeholdt.

I dag, der i mot, så kan styret bestemme om det skal settes i gang vedlikeholdsprosjekter eller tas opp lån – uavhengig av kostnad. Dette er en ny regel som kom inn i Eierseksjonsloven i 2018. Den gjør at du som boligeier kan ende opp med flere hundre tusen i gjeld og med installasjoner på fasaden, uten at du selv har fått uttale deg eller deltatt i en avstemming. Sånn skal det ikke være. Derfor har Huseierne oppfordret alle boligsameier til å få på plass vedtekter som begrenser styrets fullmakter.

#### Forslag til nye punkter i vedtektene 8-1 (3):

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

Vedlikehold med en samlet kostnad over 2G (folketrygdens grunnbeløp) inkl mva, må vedtas av årsmøtet.

Fasadeendring, tilbygg, påbygg, montering av installasjoner eller endring av uteområdet, skal alltid vedtas av årsmøtet - uansett kostnad.

#### Styrets innstilling

§ 33 i Lov om eierseksjoner gir sameiet plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene.

Styret har i dag en plikt til å sørge for drift og vedlikehold som er nedfelt i Lov om eierseksjoner i §§ 57 og 58.

For å sørge for drift og vedlikehold kan styret regulere fellesutgifter, ta opp lån eller kreve kapitalinnhenting (be seksjonseierne betale inn et pengebeløp).

Man kan tenke seg at om styret ikke har muligheter for å finansiere nødvendig vedlikehold så vil man ikke kunne ivareta denne plikten som er pålagt i loven, og derved ikke ta vare på store verdier.



Man kan ane at disse lovtekstene er gjort for å hindre at eiere kan utsette nødvendig (langsiktig) vedlikehold for å maksimere en kortsiktig profitt. Et styre som ikke ivaretar sitt lovpålagte ansvar vil kunne komme i erstatningsansvar.

Styret forutsetter at et valgt styre vil ivareta sine plikter og legge opp til nødvendig vedlikehold og at da bør styret ikke begrenses i sin plikt til å kunne gjennomføre dette vedlikeholdet. En slik konflikt vil også kunne begrense lysten til å ta styreverv.

I de foreslåtte punktene inngår også en begrensning i å endre nedbetalingstid på lån. Dette virker som en unødig regulering; man kan tenke seg at styret kan avkorte lengden på lånet ved gunstigere rente og at da vil dette forslaget redusere mulighetene til å spare penger.

I det store og hele vil vel større arbeider fremlegges for årsmøtet uansett; også rørfornyingen ble fremlagt for årsmøtet, selv om dette strengt tatt var innen styrets vedlikeholdsplikt, og rørfornyingen ble "10 MNOK" billigere enn en totalrenovering som man innledningsvis hadde tenkt.

Styret anbefaler å ikke vedta de foreslåtte innskrenkningene.

#### Forslag til vedtak

Forslag til nye punkter i vedtektene 8-1 (3): Låneopptak må godkjennes av årsmøtet. Endring av nedbetalingstid må også godkjennes av årsmøtet. Vedlikehold med en samlet kostnad over 2G (folketrygdens grunnbeløp) inkl mva, må vedtas av årsmøtet. Fasadeendring, tilbygg, påbygg, montering av installasjoner eller endring av uteområdet, skal alltid vedtas av årsmøtet - uansett kostnad.

Sak 10

## Inngå ny serviceavtale på heisen – si opp KONE AS

Forslag fremmet av:

Ingjerd Dale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Begrunnelse:** Inngå en ny serviceavtale med et firma som følger opp feil, mangler og pålegg fra heiskontrollen, slik at vi får en trygg og driftsikker heis.

I september 2022 sa vi opp serviceavtalen med KONE AS. De klarte ikke å løse driftsproblemene med heisen, heismontører dukket opp uten forvarsel og vi ble fakturert for store beløp. Vi fikk så på plass en ny serviceavtale med StarLift AS. Dessverre ble de kjøpt opp av KONE AS, og vi var tilbake igjen hos en servicepartner som ikke leverte.

Det siste året har ikke toveiskommunikasjonen i heisen virket, folk har stått fast i heisen, heisdørene skrangler og flere år gamle pålegg fra heiskontrollen blir ikke utbedret. Vi kan ikke fortsette sånn. Vi bor i en blokk med 10 etasjer, og må ha en driftsikker heis.

#### Styrets innstilling

Styret er fornøyd med det nye kontaktleddet hos KONE AS. Styreleder har erfaring med andre heisfirmaer og kan bekrefte at de også har utfordringer vedr. tilsynelatende utilstrekkelig forutseenhet/evne til å foreslå tiltak for driftssikkerhet og responstid.



Personellet fra StarLift AS jobber nå hos KONE as og vi har bedt om at dette personellet drifter heisen vår.

Styret mener at vedtaket kunne stått seg isolert sett, om man på forhånd kunne vite om vi hadde gode alternativer. Det vet vi ikke.

Styret mener det er opp til styret å følge opp serviceavtaler og vil selvfølgelig se etter andre alternativer om vi tjener på det. Styret anbefaler å ikke vedta forslaget.

#### Forslag til vedtak

Styret sier opp avtalen med KONE AS, og inngår en ny serviceavtale med et uavhengig heisservicefirma.

Sak 11

## Melde inn alle de dyre skadene på heisen til forsikringsselskapet IF

#### Forslag fremmet av:

Ingjerd Dale

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Begrunnelse for forslaget:** Sette ned høye felleskostnader, ved at vi bruker erstatningen og/eller forsikringspengene vi får inn til å redusere fellesgjelden.

Etter at personheisen vår ble brukt som byggeheis i 2020, har vi i 2021 og 2022 betalt over kr 550.000 for reparasjoner av ulike skader på heisen. Kostnadene som påløp i 2023 kommer i tillegg. Ingen av skadene er meldt inn til forsikringsselskapet vårt, til tross for at vi hvert år betaler nesten kr:100.000 i forsikringspremie. Det er helt ulogisk og først betale en kostbar forsikring, og så ikke benytte seg av den når det oppstår dyre skader. (Til sammenligning hadde vi kr 21.767,- i kostnader på heisen i 2020)

Dette forslaget ble også fremmet på årsmøtet i fjor. Da falt det på loddtrekning etter at avstemmingen resulterte i 10-10. Jeg fremmer det igjen i år, fordi styret i juni 2023 kom med denne oppfordringen rundt bruk av heisen.

*Erfaringsmessig er det noen gjengangere som har medført stans. Vær spesielt oppmerksom på punktene under: «unngå skjevbelastning ved transport av tunge gjenstander, sørg for at vektbelastningen ligger godt under tillatte maksvekt, og unngå skitt og bønn i dørsporet».*

Vindus-entreprenøren tok ikke hensyn til noe av dette da personheisen vår ble brukt som bygningsheis. Det er åpenbart at heisen vår ikke tålte den type bruk men tok skade av dette, noe som igjen førte til driftsbrudd og store reparasjonskostnader. De kostnadene skal ikke vi i KB2 betale, men forsikringsselskapet vårt eller skadevolder. Forsikringen vår dekker også rådgivning fra advokat ved behov for det.

**Til orientering:** Som en del av forberedelsene til dette forslaget, har jeg kontaktet relevante instanser for å få nødvendige faktaopplysninger.

**Forslag til vedtak:** Styret sender inn skademelding og krav til IF Forsikring, med en oversikt over alle reparasjonskostnadene vi har hatt på heisen siden januar 2021.

#### Styrets innstilling



Styret har både gjennom samtaler med KONE AS og uavhengig heisrådgiver søkt å ansvarsplassere årsaker til driftsavbrudd på heisen. Det har vi ikke klart.

Styret har uansett oversendt dette som sak til IF.

#### Forslag til vedtak

Styret sender inn skademelding og krav til IF Forsikring, med en oversikt over alle reparasjonskostnadene vi har hatt på heisen siden januar 2021.

Sak 12

### Felles parkeringsregler med nabosameiene

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har vært i diskusjoner med nabosameiene som ønsker felles parkeringsregler. Det oppleves at uvedkommende parkerer på vårt område og at noen "langtidslagrer" biler og at dette medfører for liten tilgjengelighet på parkeringsplasser for våre eiere og deres gjester i det daglige.

Vårt sameie eier kun en liten del av tomten som er avsatt til felles parkeringsplasser for høyblokkene, anslagvis bare 5-6 plasser. Styret mener vi ser oss best tjent med å innføre felles parkeringsregler.

Nabosameiet har gått ut følgende argument for felles parkeringsregler:

"Styret i SE Tonsen 8 har de siste årene fulgt nøye med på parkeringsplassene. Plassene tilhører og skal kun brukes av beboerne i Kristine Bonnevis vei 2, 4 og 6 og deres gjester. Vi ser at det til tider er overfylt av kjøretøy som i tillegg til våre egne beboere også tilhører personer som ikke bor hos oss. Det gjør at det til tider er vanskelig å finne ledig parkeringsplass, spesielt på kveldstid.

En annen ting som fører til færre parkeringsplasser er at flere som eier garasje- og parkeringsplass i nærliggende område ikke benytter seg av disse. Dermed blir det færre plasser til disposisjon for de som ikke har andre parkeringsalternativer.

Det er også et problem at det parkeres midt på (snu-) plassen, noe som er svært uheldig og til hinder".

Følgende tekst foreslås tatt inn i punkt 15 i husordensreglene:

"Parkeringsregler er kun tillatt for sameiene og deres gjester i Kristine Bonnevis vei 2, 4 og 6 på oppmerkede P-plasser, og kan kun benyttes av motoriserte kjøretøy av alle slag når kjøretøyet er registrert av styrene.

Styrene utsteder P-bevis påført boligens seksjonsnummer og bilens gyldige reg.nr (skiltnummer).

Alle seksjoner som har kjøretøy, får 1 stk P-bevis. Alle seksjoner får 1 stk gjeste-P-bevis som er gyldig i inntil 7 dagers parkering påført seksjonsnummer. Gjestebevis kan ikke benyttes til egen bil. P-bevis skal ligge synlig i bilens frontrute. Motoriserte kjøretøy på to hjul oppbevarer P-bevis tilgjengelig ved spørsmål. Ved firmabil: Dersom den er sameiers eneste bil, utstedes 1 stk P-bevis. Ved leiebil som erstatter egen bil, benyttes eiers opprinnelige P-bevis midlertidig. Oppsatte skilt skal følges. Feilparkering og parkering i strid med skilt vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko".

#### Styrets innstilling

Felles parkeringsregler som beskrevet tas inn i sameiets husordensregler pkt. 15.



## Forslag til vedtak

Felles parkeringsregler tas inn i sameiets husordensregler.

## Vedlegg

2. TH9 husordensregler.docx

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

Lene C. Finsrud er ikke på valg. Øvrige styremedlemmer er på valg.

## Innstilling

Styret er kjent med at det har vært utfordrende å finne kandidater til styreverv. Valgkomiteen har jobbet iherdig med å finne kandidater.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torbjørn Pettersen

Ingen interne kandidater har sagt seg villig til vervet

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åsne Aarskog

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marie Aalen
- Solvår Karlberg

## Vedlegg

1. 20240322 Utkast til Oppdragsavtale m TH9 for 2024-2025.pdf

2. Valgkomiteen 2024 Tonsenhagen9.pdf



Sak 14

### **Honorering til valgkomiteen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret er kjent med at årets valgkomite har jobbet iherdig og nedlagt mye tid i sitt arbeid.

#### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at valgkomiteen honoreres med 4000 kr.

#### **Forslag til vedtak**

Valgkomiteen honoreres med 4000 kr.

Sak 15

### **Valgkomite**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det foreslås at det velges valgkomite for kommende årsmøte.

#### **Styrets innstilling**

Det foreslås at det velges valgkomite for kommende årsmøte, på to personer.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet velger en valgkomite på to personer for kommende årsmøte.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torbjørn Pettersen	Gladvoll Terrasse 2
Styremedlem	Lene Christin Finsrud	Kristine Bonnevis Vei 2
Styremedlem	Lars Seim	Kristine Bonnevis Vei 2
Varamedlem	Marie Louise Aalen	Kristine Bonnevis Vei 2
Varamedlem	Nicolai Grøndahl	Kristine Bonnevis Vei 2

Marie Aalen ble valgt som styremedlem og Lars Seim ble valgt som varamedlem på det ordinære årsmøtet. Disse byttet roller på det ekstraordinære årsmøtet.

### 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:

85      152

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

Sameiet Tonsenhagen 9 har en 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

Styrets sammensetning siden siste årsmøte har vært ekstern styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer, hvorav et styremedlem og et varamedlem som byttet rolle på ekstraordinært årsmøte.

Et varamedlem ba om fritak på grunn av økt arbeidsbelastning på jobben.

Styret har i størstedelen av perioden bestått av to menn og to kvinner.

Styret har gjennomført 18 styremøter i 2023. I tillegg har vi hatt utstrakt kommunikasjon via mail og telefon.

## Rørfornyning

Styrets hovedinnsats har vært knyttet til rørfornyning, med såkalt "strømpeløsning" som ble utført av Olimb Rørfornyning AS, Norges største rørfornyer. Oppstart med innmåling var planlagt i første kvartal av 2023, men utsatt til 2. kvartal. Innmåling ble utført i mai 2023 og topp- /bunnledninger ble utbedret i juni. Fremdriften på høsten ble forsinket med noen uker på grunn av sykdom hos Olimb. Arbeidet ble avsluttet i slutten av november.

Overtakelsesforretning ble utført i desember 2023.

Under arbeidet fant Olimb flere sprukne avløpsrør og dette viser at tiden for rehabilitering av avløpsrør var overmoden, som påpekt i analysen fra Sintef i 2012.

I forbindelse med rørfornyingen måtte sameiet installere eget uttak for byggestrøm (trefase strømuttak) til en kostnad på 10 000 kr. I tillegg måtte forekomst av asbestholdig isolasjon avdekkes (prøver ble sendt til analyse) og fjernes på den delen av topp- og bunnrørene som ble byttet. Saneringen ble utført på en trygg måte med vakuumpump og utsug som hindrer kontaminasjon av asbest (i lokalene) og helsefare. Dette kostet oss i tillegg kr 24 000.

Vi har i anledning dette prosjektet hatt et godt og nært forhold til styret i naboblokka (KB4) som også inngikk avtale med Olimb om rørfornyning etter oss, og vi delte utgifter til transport/frakt og rigging av bovogn og sanitærvogn. Totalt betalte sameiet 2,86 MNOK til Olimb. Av dette var ca. 100 000 kroner seksjonsspesifikke kostnader som sameiet krever inn fra ulike seksjonseiere iht. vedtak på ekstraordinært årsmøte i 2023.

I tillegg utløste styret opsjonen i avtalen med Olimb om fornying av sluk som også inngår i nevnte beløp, med 97 000 kroner. 12 sluk ble rehabilitert i første omgang, med ytterligere tre sluk planlagt rehabilitert i 2024. Nå avventer styret tilbakemelding fra Olimb as om ny teknologi som gjør det mulig å rehabilitere de aller siste og eldste slukene også. Nyere sluk ble vurdert å ikke være nødvendige å rehabilitere.

Styret meldte prosjektet til Oslo kommune som svarte med å ilegge et tilknytningsgebyr midlertidig tilknytning av vann og avløp til sanitær- og bovogn på til sammen rundt 64 000 kroner. Dette kravet ble senere redusert til halvparten og deretter frafalt i sin helhet etter at styret påklaget kommunens vedtak.

Rørfornyingen ble finansiert gjennom lån på 2,5 MNOK. Resten ble tatt over driftsbudsjettet. En stor del av utgiftene var relatert til prisjustering som var svært høy i den perioden og til større forbruk av materialer enn antatt. Begge disse forholdene var en del av kontrakten og anses som vanlig i bransjen.

Prosjektet er innmeldt til forsikrings-selskapet i håp om lavere premie siden risikoen knyttet til lekkasjer og brudd i avløpsrør og sluk er redusert.

Rørføringsprosjektet har vært svært arbeidskrevende og intensivt for styret og et betydelig antall arbeidstimer er nedlagt gjennom hele året for alle styrets medlemmer, først med planlegging og innhenting av tilbud og befaringer og valg av leverandør i 2022 og deretter innmåling i mai uka i mai 2023, og gjennomføringen over nesten fire måneder og så avslutning og overtakelse av anlegget. Styreleder har beregnet over 250 arbeidstimer lagt ned i 2023 totalt, og flere styremedlemmer ligger også på samme nivå. Dette tilsvarer over 33 normale arbeidsdager. Styrearbeidet har også foregått på dagtid på bekostning av jobben man får lønnsinntekt fra.



I det store og hele synes prosjektet å ha gått bra, og vi takker for forståelse og samarbeid fra eierne.

Sameiet har trolig spart anslagsvis 10 MNOK på å utføre rørfornyning fremfor totalrenovering nå. Avløpsrørene forventes å ha en levetid på +30 år og det vil trolig være formålstjenlig å foreta utskifting av disse samtidig med at vannrørene likevel må skiftes ut når disse når sin tekniske levetidsbegrensning.

### Vurdering av grunnmur

På slutten av året gjennomførte styret befaringer av grunnmur med potensielle tilbydere av tekniske undersøkelser av grunnmuren, planlagt utført i 2024. Tilbakemeldingene var at det ikke var behov for tekniske undersøkelser da grunnmuren så grei ut. Det var Oslo Murmesterbedrift as som foreslo å gjøre tekniske undersøkelser på bakgrunn av sprekker i grunnmuren, men dette viser seg å være unødig på nåværende tidspunkt.

### Slukkompensasjon

Styret besluttet ultimo 2023 å øke satsen for refusjon for slukbytte til kr 9000. Satsen har vært kr. 7500 de siste årene. De som har gjennomført slukbytte i 2023 i forbindelse med rehabilitering av bad vil tilstås den nye satsen (de som tidligere har blitt refundert kr 7500 kan bruke "utleggsrefusjon" i Vibbo, med henvisning til tidligere refusjon og sats. Må legge ved kopi av faktura).

### Heis

Heisen ble vedtatt utbedret på årsmøtet i 2023, men i ettertid har KONE as foretatt ny befaring etter at flere komponentutskiftninger og utbedringer er gjennomført og mener nå at det ikke er påkrevet å gjennomføre en dyr utbedring. Før rørfornyingen i 2023 ble dører og kabin justert, fotocelle byttet og strømforsyning byttet. Delesituasjonen er nå god. KONE anbefaler å drifte heisen videre slik den er. De ser for seg en større utbedring om 3-5 år. KONE vil rette opp feil som påpekt av Heiskontrollen og utbedre alarmknappen i mai 2024.

### Lekkasje fra rørgjennomføringer for taknedløp

Det har siden høsten 2023 vært problemer med lekkasje på loftet fra overvannsrør for vann fra takrenner. Det lekker fra en overgang på et blikkrør fra takrenne som føres inn på loftet og videre inn til vertikal rørstamme. Det er to identiske rørgjennomføringer på henholdsvis øst- og vestsiden av bygget. Gjennomføringene ble sannsynligvis etablert i forbindelse med forrige takrehabilitering på begynnelsen av 1990-tallet. Disse var ikke inkludert i omfanget for takrehabilitering i 2020. Bodene til to seksjonseiere er direkte berørt. Råteskader rundt lekkasjestedet tyder på at det har vært noe lekkasje her over mange år. Ifølge rørlegger er rørgjennomføringen ikke fagmessig utført.

Styret har konsultert flere rørleggere og en blikkenslager. Den optimale løsningen er å skifte ut hele gjennomføringen, men dette krever blikkenslager/taktekkerarbeider med inngrep på taket og i sarnafilbelegg (membran), noe som igjen krever stillas ved arbeidstedene. Blikkenslagers rørlegger har vurdert en alternativ og vesentlig rimeligere løsning der det kobles et plastrør over blikkrøret og lekkasjestedet. Styret ønsker å prøve denne løsningen før det vurderes mer omfattende og kostbare tiltak.

### Lekkasje i kjeller

Vi har hatt lekkasje fra regn- og smeltevann i kjeller/nødutgangen som vi mistenker skyldes utett kabelgjennomføring for TV/internett. Vaktmester har forsøkt å utbedre dette, men det har ikke vært tilstrekkelig. Årvoll Kabelnett som er sameiets leverandør av TV/internett ble kontaktet for utbedring og dekking av kostnadene.



Kabel som går under bakkenivå, er blitt trukket om og ført et stykke opp på utvendig mur. Hull etter kabelgjennomføringen er tettet, og vertikal sprekke i grunnmuren etter en gammel setningsskade inklusive fuktskadet isolasjonsmateriale er utbedret av et murmesterfirma. Pussing og maling av innvendig mur planlegges utført 1. halvdel av 2024.

## Annet arbeid

Vi har gjennomført dugnad med godt oppmøte i mai 2023 der hovedfokus var å klargjøre de lofts- og kjellerbodene med vertikale rørstammer som Olimb trengte tilgang til.

Styret har vært i diskusjoner med nabosameiene som ønsker felles parkeringsregler, og har i samarbeid med disse utformet et forslag. Det oppleves at uvedkommende parkerer på vårt område og at noen "langtidslagrer" biler og at dette medfører for liten tilgjengelighet på parkeringsplasser for våre eiere og deres gjester i det daglige. Vårt sameie eier kun en liten del av tomten som er avsatt til felles parkeringsplasser for høyblokkene, anslagsvis bare 5-6 plasser. Styret mener vi ser oss best tjent med å innføre felles parkeringsregler som forhindrer uvedkomne fra å parkere på våre plasser.

Styret meldte i 2023 inn saker til årsmøtet i sameiet Tonsenhagen Rødberget (det såkalte "Fellesstyret") som vi mener bør følges opp videre. Vi tror effektiviteten kan forbedres, og ønsker at det sees på blant annet driften av vaskeriene. Særlig ett av vaskeriene har svært lav utnyttelsesgrad. I tillegg ønsker vi en jevnlig vurdering av driften fra sameienes side for å utvikle tjenestene i tråd med sameienes ønsker og behov.

Styret har deltatt på årsmøte i Årvoll Kabelnett AS hvor vi er deleier, sammen øvrige sameier i vårt område. Dette selskapet fremforhandler avtaler med tilbydere av internett og TV på vegne av oss til meget fordelaktige priser.

Vrider på utvendig vannkran ved inngangsdør ble byttet vår/forsommer 2023. Vi har problemer med treg dør til søppelrommet. Vaktmester smurte olje rundt dør/karmer i vinter, som avhjalp noe. Dør er planlagt skiftet hvis problemet vedvarer.

Beboere har meldt inn at dørpumpa ikke virker helt optimalt. Vaktmester forsøkte å utbedre på vårsiden 2023 og vinteren 2024 uten tilfredsstillende resultat. Takk til beboer som etter avtale med styret egenhendig bidro til at dørpumpa nå fungerer bedre. Styret har også mottatt meldinger om at låsen i ytterdøra er vrien. Styret er i kontakt med låsfirmar da vi vurderer å skifte til elektrisk døråpner hvis vi må utbedre låssylinderen og dørpumpa. Hvis situasjonen ikke blir akutt planlegges dette gjennomført i forbindelse med oppgradering av inngangspartiet (male dørene, fliser rundt ytterdør og eventuelt bytte søppeldør).

Rens av innvendige ventilasjonskanaler ble utført februar 2023. Ing. Baastad, som vi har serviceavtale med, har gjennomført befaring i forbindelse med innmeldte ventilasjonsproblemer til styret. Kartlegging av opplevde problemer med ventilasjonen er planlagt gjennomført første halvdel av 2024. Styret ønsker også å skifte filter i tilluftsvifte i kjeller og i ventiler i trappeoppganger.

Styret mottok henvendelse om montering av elektronisk dørlås på leilighetsdør og har lagt til grunn at dette er akseptabelt og i tråd med at moderne løsninger avløser dagens eldre låser og vridere når de skiftes ut. Styret ønsker å se på en mer gjennomgående/helhetlig nøkkelfri løsning.

Sameiet fikk tilbud om å leie ut arealer på taket til master for ICE ultimo 2023. Styret gjennomførte "håndsopprekning" på Vibbo som viste at det ikke var flertall for å inngå en 10 år lang utleieavtale med ICE til 30 000 kr/år. Heller ikke etter at ICE hevet beløpet til 60 000 kr var det flertall for master på taket. ICE vil nå se etter andre alternativer i vårt nærområde.



Styret ønsker å innhente tilbud for overgang til LED-lys med bevegelsessensor og tidsstyring som et tiltak for å redusere strømkostnadene.

Oppfølging av fasadeprosjektet har bidratt til at NorDan tilbyr vederlagsfritt ekstra sikringsbeslag på vinduer ND Ntech. Når det gjelder snøfangere uttaler OBOS at takets utforming er som en snøfanger i seg selv. TEK17 kommer ikke til anvendelse, både fordi byggesaken angår fasadeendringene (rehab. Teglfasade) og fordi takarbeidene er ansett som vedlikehold pr. definisjon.

Styret har deltatt på styremøter, årsmøter og ekstraordinære årsmøter i det såkalte Fellesstyret og Velhuset.

### **Komfyrvakt og lekkasjestopper (water guard)**

Styret oppfordrer til installering av komfyrvakt og lekkasjestopper (en slik med magnetventil som stenger vannet hvis føleren merker vannlekkasje) – dette er to tiltak som bidrar til bedre trygghet og bidrar til å redusere skade på eiendom og person. Tiltakene er lovbestemt ved rehabilitering av bad og kjøkken (siden 2010).

### **Informasjon om energieffektiviseringstiltak**

EU sitt nyeste energidirektiv stiller enda strengere krav til nasjonene og vi må ta høyde for at energiprisene holder seg høye i lang tid. Styret har tidligere innhentet et tilbud på bergvarme, men har foreløpig ikke hatt dette på dagsorden.

HitechEnergy sitt regneeksempel for en tenkt bergvarmeinstallasjon, basert på et anslått årlig energibehov til oppvarming vannbåren varme på 330 000 kWh for sameiet, med gjennomsnittlig energipris på 1,4 kr pr kWh inkl mva, antar et investeringsbehov på omkring 3 millioner kroner.

De har da beregnet et behov for seks energibrønner med bergvarmepumper på 88 kW. Det ser ut som det meste ligger til meget vel rette for godkjenning og etablering på eiendommen, men at brønnparken likevel må byggesaksbehandles.

HitechEnergy har lagt til grunn et lån på 3,1 MNOK som nedbetales over 12 år til 3,2 % rente (!) og har beregnet at vi sparer 160 000 totalt i de 12 årene, om vi tar opp lån og erstatter fjernvarme med bergvarme. Etter disse 12 årene anslår de besparelsen å være over 300 000 kr/år i anleggets levetid. I et langsiktig perspektiv bør nok styret vurdere dette som ett av flere alternativer.

### **Normal drift i 2024**

Etter en arbeidsintensiv periode tror styret vi er tilbake i mer normal drift i 2024.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak budsjetteringsfeil som følge av endringer i finansiering av rørprosjekt og heisprosjekt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak besparelser for postene «drift og vedlikehold» (underpost: vedlikehold av heis), samt «andre driftskostnader».

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteendringer.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr -568.451,-. Beløpet er kun et øyeblikksbilde av sameiets disponible midler på ovennevnt tidspunkt. På dette tidspunktet påløp det store kostnader til rørfornyingsprosjektet. I tillegg er prosjektet finansiert med delutbetalinger fra banken for å spare rentekostnader, i januar 2024 ble lån delutbetalt.

Et mer reelt bilde av sameiets arbeidskapital vises i etterkant av rørfornyingsprosjekt, eksempelvis var arbeidskapitalen 31.01.2024 kr 293.360,-, deretter var arbeidskapitalen den 29.02.2024 kr 413.066.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tonsenhagen 9.

### Lån

Sameiet Tonsenhagen 9 har to 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 2024.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene og 17,19 % økning av «lån vinduer» fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Sameiet Tonsenhagen 9



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## 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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene 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 Styrets 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.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Pernico Dokumenttrakkett: UPHEX.ZTGVNY.LQOMY.YOYNE.Z3AKG.00E2



## 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 avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 Dokumentnr: VPEX ZIGNY LOOMY YOYNE ZJAKG 010E2



Sameiet Tonsenhagen 9

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 004 492	1 872 136	2 174 000	2 466 000
Andre inntekter		0	0	0	600 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 004 492</b>	<b>1 872 136</b>	<b>2 174 000</b>	<b>3 066 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-19 034	-16 568	-19 035	-22 000
Styrehonorar	4	-135 000	-117 500	-135 000	-190 000
Revisjonshonorar	5	-10 340	-7 661	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-81 475	-78 340	-80 850	-86 360
Konsulenthonorar	6	-8 025	-3 351	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	7	-3 148 694	-292 654	-3 285 900	-873 000
Forsikringer		-101 889	-95 358	-102 000	-113 000
Kommunale avgifter	8	-363 214	-273 208	-332 000	-387 100
Kostnader sameie	18	-162 216	-150 204	-150 204	-180 000
Energi/fyring		-84 760	-76 383	-89 000	-89 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 766	-90 469	-110 000	-107 000
Andre driftskostnader	9	-91 489	-116 947	-136 300	-136 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 307 902</b>	<b>-1 318 641</b>	<b>-4 468 789</b>	<b>-2 212 760</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 303 410</b>	<b>553 496</b>	<b>-2 294 789</b>	<b>853 240</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 683	1 170	0	0
Finanskostnader	11	-387 348	-236 700	-244 000	-572 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-379 665</b>	<b>-235 530</b>	<b>-244 000</b>	<b>-572 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 683 075</b>	<b>317 966</b>	<b>-2 538 789</b>	<b>281 240</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 683 075	0		
Reduksjon udekket tap		0	317 966		



Sameiet Tonsenhagen 9

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	12	7 350	7 350
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 350</b>	<b>7 350</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 955	22 350
Kundefordringer		0	5 530
Forskuddsbetalte kostnader		0	6 259
Andre kortsiktige fordringer	13	7 000	0
Energiavregning		0	41 106
Uoppgjort energiavregning		0	172 244
Driftskonto OBOS-banken		423 545	493 613
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 000	0
Sparekonto OBOS-banken		12 758	33 624
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>458 258</b>	<b>774 726</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>465 608</b>	<b>782 076</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-7 806 961	-5 123 887
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 806 961</b>	<b>-5 123 887</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 245 860	5 670 591
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 245 860</b>	<b>5 670 591</b>



Sameiet Tonsenhagen 9

## KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		15 634	56 279
Leverandørgjeld		886 405	88 292
Skyldige offentlige avgifter	16	12 172	0
Påløpte renter		44 845	1 709
Påløpte avdrag		10 295	0
Energjavregning	17	57 357	0
Annen kortsiktig gjeld		0	89 091
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 026 709</b>	<b>235 371</b>

## **SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	625 940	680 378

Oslo, 02.04.2024

Styret i Sameiet Tonsenhagen 9

Torbjørn Pettersen /s/

Lene Christin Finsrud /s/

Lars Seim /s/

## REGNSKAPSPRINSIPPER

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

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

## FORDRINGER

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

## SKATTETREKSKONTO

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



**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 966 272
Lån vinduer	37 620
Bod	1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 005 092</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 004 492</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 034
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 034</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 135 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 340.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 025
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 025</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Olimb Rørfornyelse	-2 865 251
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 865 251</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-44 001
Drift/vedlikehold VVS	-75 319
Drift/vedlikehold elektro	-21 708
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 731
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-80 323
Kostnader dugnader	-362
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 148 694</b>



Sameiet Tonsenhagen 9

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-240 652
Renovasjonsavgift	-88 197
Kommunale avgifter	-34 365
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-363 214</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 338
Renhold ved firmaer	-71 190
Andre fremmede tjenester	-2 148
Trykksaker	-2 136
Andre kontorkostnader	-1 166
Porto	-1 320
Kontingenter	-7 100
Bank- og kortgebyr	-3 090
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-91 489</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 659
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 134
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	890
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 683</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 661
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-178 839
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-176 743
Renter på leverandørgjeld	-105
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-387 348</b>

**NOTE: 12**

**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: 42 Pålydende: 175 Balanseført verdi: 7 350

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



Sameiet Tonsenhagen 9

## NOTE: 13

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer for ansatte/tillitsvalgte som mangler kvitteringer	7 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 000</b>

## NOTE: 14

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

## NOTE: 15

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-520 000	
Nedbetalt tidligere	28 093	
Nedbetalt i år	9 879	
		-482 028

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-5 221 367	
Nedbetalt tidligere	42 683	
Nedbetalt i år	5 178 684	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-5 567 135	
Økning 2023	-1 237 449	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	40 752	
		-6 763 832

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 245 860</b>
------------------------------------	-------------------



**NOTE: 16**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 172
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-12 172</b>

**NOTE: 17**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-251 496
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-251 496</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	184 997
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>184 997</b>

Uoppgjorte avregninger	9 141
------------------------	-------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-57 357</b>
----------------------------	----------------

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

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

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

**NOTE: 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



## ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan nås på e-post [tonsenhagen9@styrerommet.no](mailto: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.

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, blir seksjonseier belastet 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.



## Oppdragsavtale mellom Sameiet Tonsenhagen 9 og Torbjørn Pettersen

### Partene

Denne avtalen er inngått mellom Sameiet Tonsenhagen 9, org.nr. 971 276 908 (heretter nevnt «T9»), og Torbjørn Pettersen, fnr. 280765 29568, Gladvoll Terrasse 2, 1168 Oslo (heretter nevnt «TP»).

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.

### Oppdraget - honorering - oppsigelse

Oppdragsavtalen gjelder styrelederverv for ett år, med virkning fra årsmøtet 22. april 2024.

Oppdraget starter formelt når årsmøtet har vedtatt vervet og oppdragsavtalen er signert og varer til og med årsmøtet i 2025. 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 850/t+arbeidsgiveravgift etter godkjenning fra to andre styremedlemmer.

Fast avtalt honorar kr 25 000/kvartal utbetales som lønn til kontonummer 62338300099 i Nordea i forkant av kommende kvartal, med utbetaling i mai for mai, juni og juli, utbetaling ultimo juli for aug, sep og okt, utbetaling ultimo okt for nov, des og jan 25 og utbetaling ultimo jan for feb, mars og april 2025.

Partene har tre måneders gjensidig oppsigelse.

### 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 skoloring/opplæring av nye interne styremedlemmer med lite styreerfaring fra før av
- Følge opp vedtak fra årsmøtet
- Følge opp vedlikeholdsoppgaver.

### Annet

Det forutsettes at T9 har en gyldig styreansvarsforsikring for hele oppdragsperioden. Avtalen betinges av at TP aksepterer å jobbe med de styremedlemmene som velges og de forutsetninger som ligger til grunn for styrets arbeid.

Torbjørn Pettersen

Styremedlem T9

Styremedlem T9



Årsmøte i Sameiet Tonsenhagen 9

Mandag 22. april 2024 kl. 18.00

Sandbakken Barnehage

**Valgkomiteens innstilling til neste års styre:**

Styreleder:

Torbjørn Pettersen	Velges for 1 år	Gjenvelges
--------------------	-----------------	------------

Styremedlemmer:

Lene Finsrud	Velges for 2 år	På valg i 2025
Åsne Aarskog	Velges for 2 år	NY

Varamedlem:

Marie Louise Aalen	Velges for 1 år	
Solvår S. Karlberg	Velges for 1 år	NY

Tonsenhagen 3. April 2024

Valgkomitèen :

Åsne Aarskog	Solvår Schoultz Karlberg
--------------	--------------------------



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 1070 Selskapsnavn: Sameiet Tonsenhagen 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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