



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 813 291
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19
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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 893 292	2 678 811
Sum inntekter		2 893 292	2 678 811
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	86 716
Annen driftskostnad		2 142 427	1 835 157
Sum kostnader		2 233 707	1 921 873
Driftsresultat		659 585	756 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		70 639	32 272
Sum finansinntekter		70 639	32 272
Annen finanskostnad		142 508	111 539
Sum finanskostnader		142 508	111 539
Netto finans		-71 869	-79 267
Resultat før skattekostnad		587 716	677 672
Årsresultat		587 716	677 672
Totalresultat		587 716	677 672
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		587 716	677 672
Sum overføringer og disponeringer		587 716	677 672



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		9 100	9 100
Sum finansielle anleggsmidler		9 100	9 100
Sum anleggsmidler		9 100	9 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		418	3 286
Sum fordringer		418	3 286
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 377 282	2 126 624
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 377 282	2 126 624
Sum omløpsmidler		2 377 700	2 129 910
SUM EIENDELER		2 386 800	2 139 010

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			
Annen egenkapital		299 577	
Udekket tap			288 139
Sum opptjent egenkapital		299 577	-288 139
Sum egenkapital		299 577	-288 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 902 392	2 237 176
Sum annen langsiktig gjeld		1 902 392	2 237 176
Sum langsiktig gjeld		1 902 392	2 237 176
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 841	730
Leverandørgjeld		114 449	71 717
Annen kortsiktig gjeld		29 542	117 526
Sum kortsiktig gjeld		184 832	189 973
Sum gjeld		2 087 224	2 427 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 386 800	2 139 010



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606089

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 813 291
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19
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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 983 813 291
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 893 292	2 678 811
Sum inntekter		2 893 292	2 678 811
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	86 716
Annen driftskostnad		2 142 427	1 835 157
Sum kostnader		2 233 707	1 921 873
Driftsresultat		659 585	756 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		70 639	32 272
Sum finansinntekter		70 639	32 272
Annen finanskostnad		142 508	111 539
Sum finanskostnader		142 508	111 539
Netto finans		-71 869	-79 267
Resultat før skattekostnad		587 716	677 672
Årsresultat		587 716	677 672
Totalresultat		587 716	677 672
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		587 716	677 672
Sum overføringer og disponeringer		587 716	677 672



Organisasjonsnr: 983 813 291
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19

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		9 100	9 100
Sum finansielle anleggsmidler		9 100	9 100
Sum anleggsmidler		9 100	9 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		418	3 286
Sum fordringer		418	3 286
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 377 282	2 126 624
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 377 282	2 126 624
Sum omløpsmidler		2 377 700	2 129 910
SUM EIENDELER		2 386 800	2 139 010
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		299 577	



Udekket tap		288 139
Sum opptjent egenkapital	299 577	-288 139
Sum egenkapital	299 577	-288 139
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 902 392	2 237 176
Sum annen langsiktig gjeld	1 902 392	2 237 176
Sum langsiktig gjeld	1 902 392	2 237 176
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 841	730
Leverandørgjeld	114 449	71 717
Annen kortsiktig gjeld	29 542	117 526
Sum kortsiktig gjeld	184 832	189 973
Sum gjeld	2 087 224	2 427 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 386 800	2 139 010



Organisasjonsnr: 983 813 291
BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19

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. 6568

Tonsenhagen 19 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Tonsenhagen 19 Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 18:30, Tonsenhagen Velhus, sal A..

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. Innkomne forslag. Sak 1 Fjerning av trær.
8. Sak 2 - Skifte av vinduer.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tonsenhagen 19 Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arne Bodin Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner blir valgt på årsmøte



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat 587 716 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

Vedlegg

1. 6568 Tonsenhagen 19 Boligsameie 8.04.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 84 000 .

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 84 000.



Sak 7

Innkommne forslag. Sak 1 Fjerning av trær.

Forslag fremmet av:

Ragnhild Hopland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: Jeg ønsker herved å høre om det ville vært mulig å kutte ned/fjerne de tre grantrærne, som står nærmest, på høyre side av snarveien ned mot garasjene i bygg 6 og 7, hvis du ser i retning mot Trondheimsveien. Dette er trærne som står bak og ved siden av den grønne gruskassen ved snarveien. Trærne sjenerer for utsikten til oss som bor i Selvbyggerveien 110. Jeg ønsker at saken tas opp til diskusjon på årsmøtet.

Dersom det ikke er mulig å fjerne alle tre trærne hadde det hjulpet å fjerne det borteste av de tre (det som står alene).

Styrets innstilling

Styrets kommentar: Dersom årsmøtet vedtar at trærne ønsket fjernes, vil styret sende en henvendelse til Tonsenhagen Rødberget (Fellesstyret) som eier området om å få de fjernet.

Forslag til vedtak

Dersom årsmøtet vedtar at trærne ønsket fjernes, vil styret sende en henvendelse til Tonsenhagen Rødberget (Fellesstyret) som eier området om å få de fjernet.

Vedlegg

2. download.jpg

Sak 8

Sak 2 - Skifte av vinduer.

Forslag fremmet av:

Audun Castberg/31, Selvbyggerveien 104

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei til dere i styret,

Ønsker å melde inn en sak jeg mener er vesentlig for miljøet, inn klimaet i våre leiligheter samt evt. krav som staten/bydel stiller allerede nå og blir mer fremtredende i tiden som kommer.

Mitt innspill til forslaget for årsmøtet er utskifting av vinduer m.m. Årsak til innspill har jeg allerede nevnt tidligere i teksten og håper dere kan se på denne saken med "nye øyne og vurderinger". Vi har blant annet ikke "barnesikring" på våre vinduer og de er langt på vei å gå over sin levetid.. På forhånd takk for hjelpen.

Styrets innstilling



Styrets innstilling.

Dersom årsmøtet vedtar at vinduene skal moderniseres, vil styret sette i gang et prosjekt for å sikre at vinduer og balkongdører tilfredsstiller kommende EU energi krav som skal være oppfylt innen 2030/33. Kravet til vinduene er høyeste mulig energi besparende, slik at sameiet oppnår kommende energiklasse for bygningsmassen.

Dvs. alle bygninger skal ha: Alle boligbygg må oppnå minimum energiklasse E innen 2030, og energiklasse D innen 2033. (Styret har ikke energiklassen, men mistenker at vi er i G).

Så sameiet vil før eller senere måtte gjøre tiltak for å tilfredsstille disse kravene.

Vindus prosjektet tenker styret å iverksette tidligst i 2025, når EU energiklasse krav har kommet i løpet av vinteren.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling tas med til forslagene.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Bodin Larsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørn Vidar Slydal
- Per Anders Husberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marte Hjertum
- Ivar Haukvik

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ivar Haukvik
- Marte Hjertum



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Bodin Larsen	Selvbyggervn 110
Styremedlem	Per Anders Husberg	Selvbyggervn 189
Styremedlem	Jørn Vidar Slydal	Selvbyggerveien 191
Varamedlem	Ivar Haukvik	Selvbyggerveien 193
Varamedlem	Marte Hjertum	Selvbyggerveien 193

Valgkomiteen

Ivar Haukvik	Selvbyggerveien 193
Marte Hjertum	Selvbyggerveien 193

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post tonsenhagen19@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tonsenhagen 19 Boligsameie

Sameiet består av 51 seksjoner.

Tonsenhagen 19 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983813291, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85 113

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

Tonsenhagen 19 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.





Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 3 styremøter via teams og fysisk møte, telefonkonferanser og ytterligere et styremøte er berammet innen dato for årsmøtet. Styret har deltatt på møter i fellesstyret i perioden.

Styret arrangerte som for tidligere år i mai en vår dugnad. Man fikk unna rask og blader på plene. Samtidig hadde vi containere tilgjengelig for dem som ville kaste rusk og rask fra loft og kjeller. Høstdugnaden gikk av stabel i november. Oppslutningen var god med servering av pølser og kaffe. Styret ønsker at flest mulig bidrar på dugnadsdagen, slik at man får opprettholdt kontakt med sine naboer og blokkens beboere. Vi har stadig utskiftninger og dugnadene er god anledning til å treffe naboen uformelt.

Styret har ellers foretatt nødvendige vedlikehold av bygningene, blant annet vedlikehold elektroutskifting av lamper i oppganger.

Den samlede prisstigningen og utgifts prognoser framover er det en forventet økning på litt over 4 % på kostnadene for 2024, konsumprisindeksen for 2023 var på 5.5%.

Styret vil foreta en ny gjennomgang av felleskostnadene i mai, med en eventuell justering fra 1.7.

Året 2025 er spennende om strømskatten faller helt bort eller opprettholdes for å ta de store svingningene som kommer i vinterperioden og har direkte innvirkning på fjernvarme prisen.

Bygningsmassen er fra 1955 og i forbindelse med EU energiklassifisering vil vi de neste årene måtte iverksette utbedringer for å nå kravene til energiklasse nivået som trer i kraft. Styret må få identifisert dagens energiklasse vi har og vurdere i 2024 hvilke tiltak som må iverksettes.

HMS ansvarlig i styret har foretatt nødvendige kontroller på fellesområdene våre.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økninger i ulike kategorier av felleskostnader fra 1. juli som ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak under konto drift og vedlikehold elektroutskifting av lamper i oppganger. Under drift og vedlikehold utvendig anlegg en sandkasse med sand og duk. Noe for lave budsjettere kostnader til Tonsenhagen 19 sameie

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renten på lånet sameiet har økt.



Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 192 868,- og den er veldig god med tanke på et ordinært driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

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 strømskatten 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 budsjettet 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 Tonsenhagen 19 Boligsameie.

Lån

Tonsenhagen 19 Boligsameie har i OBOS. Lånummer 98207383228 som er ett annuitetslån med månedlige forfall og 8,09 % eff. flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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 økninger i felleskostnader fra 01.07.2023. Kategorien felleskostnader av felleskostnader økte med 13,9 %, kategori balkong tillegg økte med 11,42%, kategori kabel-Tv økte med 17,46 %, kategori oppvarming økte med 27,54 %,



kategori trappevask økte med 10,55%, kategori Felles Sameiet (Tonsenhagen 19) økte med 14,54%. For utleieleiligheten økte felleskostnadene med 5,9 % fra 1.08.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19.

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 rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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.



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 Dokumentnøkkel: QZYDO-KVCAS-NF8E3-PHXPU-2X177-7655H



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-12 13:44:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QZYDC-KVCAS-NF8E3-PHXPU-2X177-7655H

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 42

6568 Tonsenhagen 19 Boligsameie 8.04.2024.pdf



BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR.19 ORG.NR. 983 813 291, KUNDENR. 6568

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 893 292	2 678 781	2 708 000	3 126 000
Andre inntekter		0	30	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 893 292	2 678 811	2 708 000	3 126 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-10 716	-10 700	-10 700
Styrehonorar	4	-80 000	-76 000	-76 000	-76 000
Revisjonshonorar	5	-8 661	-10 437	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-128 360	-123 405	-128 400	-136 061
Konsulenthonorar	6	-4 185	-5 441	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-276 703	-50 465	-182 500	-192 500
Forsikringer		-211 728	-198 072	-218 000	-224 500
Kommunale avgifter	8	-446 726	-371 809	-446 950	-522 777
Kostnader sameie	15	-179 868	-166 548	-166 500	-233 000
Energi/fyring	9	-556 677	-601 664	-625 000	-625 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 996	-112 009	-114 800	-141 000
Andre driftskostnader	10	-203 524	-195 307	-213 050	-218 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 233 707	-1 921 873	-2 198 900	-2 397 138
DRIFTSRESULTAT		659 585	756 938	509 100	728 862
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 639	32 272	-20 000	-20 000
Finanskostnader	12	-142 508	-111 539	-119 800	-133 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-71 869	-79 267	-139 800	-153 800
ÅRSRESULTAT		587 716	677 672	369 300	575 062
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		299 577	0		
Reduksjon udekket tap		288 139	677 672		

BALANSE





	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	9 100	9 100
SUM ANLEGGSMIDLER		9 100	9 100
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		418	3 286
Driftskonto OBOS-banken		78 411	96 489
Sparekonto OBOS-banken		1 105 778	889 938
Sparekonto OBOS-banken II		1 193 094	1 140 197
SUM OMLØPSMIDLER		2 377 700	2 129 910
SUM EIENDELER		2 386 800	2 139 010
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		299 577	0
Udekket tap		0	-288 139
SUM EGENKAPITAL		299 577	-288 139
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 902 392	2 237 176
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 902 392	2 237 176
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 542	14 516
Leverandørgjeld		114 449	71 717
Påløpte renter		12 850	730
Påløpte avdrag		27 991	0
Påløpte kostnader		0	103 010
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 832	189 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 386 800	2 139 010
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	625 940	686 103





Oslo, 7.03.2024
Styret i Boligsameiet Tonsenhagen Nr.19

Arne Bodin Larsen /s/

Per Anders Husberg/s/

Jørn Vidar Slydal /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 249 626
Oppvarming	570 420
Balkong	466 344
Felles-Sameiet	168 594
Vaskeri/Trappevask	152 694
Utleieleilighet	145 940
Kabel-tv	125 766
Dugnad	35 952
Tillegg fryseboks	1 200
Dugnads avregning	-23 244
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 893 292

Man får avvik mot prislista for "Dugnads avregning", som følge av at det er opprettet





manuelle fakturaer, som er stilet mot konto for innkreving.

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket budsjettmøte/middag for kr 2 817, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 661.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 185
SUM KONSULENTHONORAR	-4 185

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 832
Drift/vedlikehold VVS	-13 305
Drift/vedlikehold elektro	-227 281
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 472
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-2 813
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-276 703

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-317 443
Renovasjonsavgift	-129 284
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-446 726

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-21 468
Fjernvarme	-535 209
SUM ENERGI / FYRING	-556 677



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

Lokalleie	-3 025
Container	-35 905
Lyspærer og sikringer	-588
Renhold ved firmaer	-150 204
Andre fremmede tjenester	-625
Trykksaker	-373
Beverting møter	-2 817
Andre kontorkostnader, lyspærer,sikr.	-931
Porto	-100
Kontingenter Tonsenhagen vel	-5 100
Bankgebyr	-3 157
Velferdskostnader	-699
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-203 524

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 485
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 840
Renter bank	52 897
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	417
SUM FINANSINTEKTER	70 639

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-142 508
SUM FINANSKOSTNADER	-142 508

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 364 Pålydende: kr 25 Balanseført verdi: kr 9 100

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2014	-4 790 352
Nedbetalt tidligere	2 553 176
Nedbetalt i år	334 784





	-1 902 392
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 902 392

NOTE: 15**GARANTIANSVAR / ANDEL I FELLESANLEGG**

Tonshagen 19 Boligsameie eier 5,267 % 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.





TONSENHAGEN/RØDBERGET SAMEIE ORG.NR. 971 277 793, KUNDENR. 1074

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	243 329	243 329
Andre varige driftsmidler	14	440 826	533 876
Aksjer og andeler	15	7 500	7 500
SUM ANLEGGSMIDLER		691 655	784 705
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		129	0
Kundefordringer		0	22 779
Forskuddsbetalte kostnader		23 919	24 557
Andre kortsiktige fordringer	16	7 654	88 475
Driftskonto OBOS-banken		256 728	8 983
Driftskonto OBOS-banken II		500	500
Skattetrekkkonto OBOS-banken		70 742	56 794
Sparekonto OBOS-banken		372 326	248 318
Sparekonto OBOS-banken II		585 404	749 751
SUM OMLØPSMIDLER		1 317 401	1 200 157
SUM EIENDELER		2 009 056	1 984 862
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 383 116	1 298 759
SUM EGENKAPITAL		1 383 116	1 298 759
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	233 937	308 417
SUM LANGSIKTIG GJELD		233 937	308 417
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 304	5 304
Leverandørgjeld		64 644	94 337
Skyldige offentlige avgifter	18	136 233	124 325
Påløpte renter		1 651	105
Påløpte avdrag		6 356	0





11

Tonsenhagen/Rødberget Sameie

Annen kortsiktig gjeld	19	177 816	153 615
SUM KORTSIKTIG GJELD		392 003	377 686
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 009 056	1 984 862
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024

Styret i Tonsenhagen/rødberget Sameie

Arne Bodin Larsen /s/

Renee Sara Berg /s/

Monica Eriksen /s/





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Arne Bodin Larsen

Adresse: Selvbyggervn 110

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Per Anders Husberg

Adresse: Selvbyggervn 189

Navn: Jørn Vidar Slydal

Adresse: Selvbyggervn 191

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ivar Haukvik

Adresse: Selvbyggerveien 193

2. Navn: Marte Hjertum

Adresse: Selvbyggerveien 193

D. Som valgkomité foreslås:

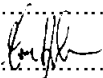
Navn: Ivar Haukvik

Adresse: Selvbyggerveien 193

Navn: Marte Hjertum

Adresse: Selvbyggerveien 193

Dato...**26.01.24**..... I valgkomiteen for Tonsenhagen 19 Boligsameie

.....

.....

Valg av oppgangstillitsvalgte. Oppgangstillitsvalgte for 1 år.

Navn foreslås på årsmøte.

104 -

106 -

108 -

110 -

189 -

191 -

193 -



Annen informasjon om sameiet

Nøkler

Nøkler til ytterdør i oppgang kan bestilles skriftlig / e-post hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565905. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. For tiden kr 10 000. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Man anbefales å bruke «superforsikring» som også dekker vannskade.

Brannsikring

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat, skumapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, samt å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid. Sameiet er forpliktet også til å vite tilstanden på boligens brannsikring. Sameiet utfører årlig en internkontroll med egen protokoll for å avdekke tilstanden. Samtidig skiftes batteri og en enkel opplæring i brannsikring kan gis.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsius AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2019 Rehabilitering av bunnledninger.

2007 - 2008 Balkongutvidelse

2006 Vedtak om balkongutvidelse

Ekstraordinært sameiermøte vedtok balkongutvidelse. Finansieres ved låneopptak som kostnadsfordeles iht balkongareal for seksjon.

1998 Tilleggisolering

Tilleggisolering med puss av alle fasader, rehabilitering av balkonger, samt legging av nytt tak.





6568 Tonsenhagen 19

HUSORDENSREGLER

FOR

TONSENHAGEN 19

Endret på sameiermøtet 23.04.2002

Endret på sameiermøtet 16.04.2013

Endret på sameiermøtet 14.04.2018

YTRE ORDEN

1. Trapper, fellesrom på loft og i kjeller, samt friareal må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. I trapperommene er leking forbudt. Barnevogner kan settes under trappen i kjelleretg., men dog ikke slik at det sperrer for inngangen til evt. beboere i underetasjen. Sykler settes i kjellerboder, eller i sykkelkjeller.

Sameiet foretar trappevask. Beboere må ikke sette sko, poser o.l i oppgangen som er til hinder for trappevasken. Hovedrengjøring av trappeopp ganger påhviler sameierne og utføres etter styrets bestemmelser. Beboerne er selv ansvarlig for å holde det rent og pent mellom vaskene ved å fjerne søppel. Matter utenfor sin dør er beboerne selv ansvarlig for å holde rene.

2. Kjøretøyer parkeres etter anvisning fra styret, og må ikke hindre fri passasje. Unødig støy og rusing av motorer må unngås.
3. Alt avfall legges på anviste steder. Instruks oppslått på søppelsjakt må følges. Det er avfallssortering i henhold til Oslo kommunes regelverk for vårt sameie og disse må følges ved kasting av avfall.
4. 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 søn- og helligdager.
5. I kjeller og på loft er bruk av bart lys/ild/røyking 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 vinteren må skje på betryggende måte. Dører til loft/kjeller må til enhver tid holdes låst.
6. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og vind. Om en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen plikter han/hun å påse at det blir lukket, og blir erstatningspliktig dersom skade inntreffer.
7. Plakater og oppslag kan kun settes opp etter innhentet tillatelse fra styret eller oppgangtillitsvalgt. Unntatt gjelder meddelelser som settes opp av vaktmesteren.

Vedlegg 04 av 03 husordensregler gjeldende husordensregler i word 6568 Tonsenhagen 19 Boligsameie 8.04.2024.pdf



6568 Tonsenhagen 19

8. Sameiere plikter å verne om planter, beplantning og andre anlegg. Beboerne i hver oppgang har ansvar for å holde orden i blomsterbed rundt sin oppgang. Beboerne avtaler dugnader seg i mellom. Plen blir klippet av leid hjelp. Styret foreslår en større felles dugnad på våren, før 16. mai.

Følgende skal da være gjennomført:

- rydding / raking av kvister
- raking av løv
- luking av blomsterbed / evt. beplantning
- rydding/ rengjøring av sykkelkjeller/ loft / andre fellesrom
- rengjøring av vegger i oppganger

Sameierne oppfordres til å møte på dugnad. Styret tar inn en kost tilsvarende det å leie inn eksterne dugnadshjelp fordelt pr seksjon etter seksjonsbrøk. Antatt kostnad for innleid hjelp fastsettes av styret og honorar størrelse. Sameierne honoreres for fremmøte på vår- eller høstdugnad tilsvarende det innbetalt beløp fra seksjon pr halvår.

Papir og lignende må ikke kastes utover. Aking og leking utenfor hovedinngangen, med dertil påfølgende skade på hoveddør, samt tilsmussing og skriving på vegger i trappeoppgangene må ikke finne sted.

9. Ved fremleie av leilighet informeres styret, v/styreleder.

INDRE ORDEN

1. Enhver sameier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer eiendommens verdi.
2. Det er tillatt å holde dyr som ikke sjenerer andre. Evt. klager rettes til styret.
3. Det må ikke drives musikkøvelser mer enn 3 timer daglig, og ikke etter kl. 22.00.
4. Naboene må ikke forstyrres unødig mellom kl. 23.00 og kl. 06.00, lørdager og høytidsdager etter kl. 24.00 og til kl 10.00. Selskaper som varer utover natten tillates 2 ganger i året. Utover dette i samråd med naboene. Videre henstilles at banking og snekring i hobbyrom, samt oppussing i leilighet innstilles etter kl. 22.00 av hensyn til naboene.
5. Bading / bruk av vaskemaskin/tørketrommel og lign. må ikke foregå mellom kl. 23.00 og kl. 6.00.
6. Mulige meldinger fra styret til sameieren med rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelsene. Alle har plikt til å passe på at husordenen blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret.



6568 Tonsenhagen 19

Huskeliste for seksjonseier:

6568 Tonsenhagen 19

- **Vedlikehold:** Sameier er ansvarlig for vedlikehold av alt tilhørende seksjonen, dvs. innvendig i seksjonen, bod, inngangsdør, balkongdør, boddør, vinduer, lås postkasse o.l tilhørende seksjonen jfr. vedtekter.
- **Vinduer:** Seksjonsvinduer med unntak av bad skal ha sprosper på balkong og vinduskryss i resten av seksjonen. Sameier er pliktig til å opprettholde vindusfasaden i forhold til byggets tegninger. Vinduer bør males hvert 5. år eller når vindu bærer preg av slitasje. Skiftes vindu, og fasaden skades må sameier bære kostnadene ved reparasjonen. Reparasjonen skal utføres av fagpersonell.
- **Fasade:** Endring og oppsett av utstyr på sameiets fasade skal styret varsles skriftlig på forhånd og godkjennes av styret.
- **Markiser:** Markiser skal meldes som pkt. fasade og markisens farge skal følge styrets anvisninger for fargekoder. Gjelder også hvis duk skiftes.
- **Radiator/Vann:** Sameier er ansvarlig for vedlikehold av radiator med kranner og røropplegg fra tilmatningsrør/ forgrening som løper igjennom/til seksjonen. Sameiet svarer for tilmatningsrør. Tilsvarende for vann. Endring/utbytting av radiator i seksjonen skal meldes til styret. Ved byttes skal opplysning om eventuell endring i effektbruk i forhold til gammel radiator meldes styret.
- **Dør:** Dersom seksjonseier bytter inngangsdør, så skal farge (mørk/lys) følge oppgangen. Dersom inngangsdør til seksjonseier over gangen er av nyere dato, så setter denne presidens i fargevalget. Usikkerhet kontakt styret.
- **Dørklokke:** Sameier svarer for egen dørklokke i seksjon og ringeklokke ved dør i oppgang.
- **Våtrom:** Sameier er ansvarlig for at våtrom i seksjonen oppfyller gjeldende våtroms forskrifter og at vann fra bad ikke trenger ut i vegg, gulv eller tak i sameiet. Vannskader i sameiet som skyldes bruksenheten belastes sameier, blir fort dyrt.
- **Forsikring:** Bruk av sameiets forsikring når det gjelder skader relatert til seksjonen belastes seksjonseier med en egenandel.
- **Papir:** Sameiet har papircontainere, en ved SN 104 og en ved SN 193. Papir må ikke settes utenfor papircontainere, da dette ikke vil bli hentet. Benytt papircontainer i SN 193, dersom den i SN 104 går full.
- **Brannslukningsutstyr** og brannvarsler er seksjonens ansvar. Sameier bør for sin egen del kontrollere jevnlig brannvarsler og brannutstyr i seksjonen. Husk å vende brannslukningsapparat minst to gang i året. Apparatet må etterfylles dersom nålen på apparatet står på 'Rødt'.
- **Avtrekksvifte(r)** må ikke monteres i seksjonen i kanaler, i vegg eller i vindu, jfr. brev fra Oslo Helseråd 1977 og Bygningsloven. Mekaniske vifter i avtrekkskanaler krever byggemelding.
- **Farger utvendig** som gjelder i sameiet: Vinduer - NCS 1002-Y. Andre fargekoder fås av styret.
- **Strøm i bod.** Montering av stikkontakt tilknyttet kurs tilhørende sameiet skal meddeles styret. Bruk av fryseboks i bod og når strøm tas fra sameiet skal strøm betales etter en fastsatt rate pr. mnd.
- **Nøkler:** Ekstra nøkler til ytterdør - system kan bestilles av styreleder mot oppkrav. Bortkomne / tap av systemnøkler (inngangsdør til oppgangen) må meddeles styret umiddelbart for vurdering om skifte av lås skal utføres.

Fort.

Papir: Sameiet har papircontainere, en ved SN 104 og en ved SN 193. Papir må ikke settes utenfor

Vedlegg 104 og 103 husordensregler gjeldende husordensregler i word 6568 Tonsenhagen 19 Beliggenhet 8.04.2024.pdf



6568 Tonsenhagen 19

papircontainere, da dette ikke vil bli hentet. Benytt papircontainer i SN 193, dersom den i SN 104 går full.

Revisjon:

Renovasjon: Sameiet har kildesortering i henhold til Oslo kommunes renovasjonsplan. Poser fås på nærbutikken for kildesortering.

- De **blå posene** med plastemballasje.
- De **grønne posene** med matavfall.
- **Restavfallet** i vanlig handlepose.

Returpunkt for papir og for glass og metall fins ved SN 193.

Revidert styret mai 2013.

INSTRUKS FOR OPPGANGS-TILLITSVALGTE

Vedtatt på sameiermøte 24. april 1995

1. I hver oppgang velges en tillitsmann. Tillitsmennene velges for et år av gangen på sameiets ordinære sameiermøte.
2. Tillitsmennene oppgaver er:
 - a) Ansvar for at det skiftes lyspærer i gangene, fellesrom i kjeller og på loft, samt utenfor inngangsdørene ved behov.
Lyspærer kan fåes utlevert ved henvendelse til vaktmester i vaskeriet.
 - b) Organisere dugnadsarbeid utenfor blokkene, ca. 1 mai (hvis det ikke er et allerede fungerende system for dette), eller det blir arrangert felles dugnad av styret.
Evt. beplantning utenfor inngangene kan inngå i denne dugnad.
 - c) Organisere dugnadsarbeid / rydding / vasking i fellesrom i kjeller, loft, vegger i trappeganger en gang pr. år (våren).
3. Være kontaktperson til/fra styret ved fellesdugnader, påpeke feil/mangler, formidle klager fra beboerne (disse rettes helst direkte til styret), påpeke nødvendig vedlikehold m.m.

Påse at husordensreglene blir fulgt.



Tonsenhagen 19 Boligsameie

VEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR. 19, OSLO

org. nr. 983813291

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på ordinært sameiermøte:

24.04.1995, 24.09.1998, 10.04.2003 og 14.4.2018

Endret på ordinært årsmøte 8. april 2019, endret på ordinært årsmøte 13.04. 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **BOLIGSAMEIET TONSENHAGEN NR. 19**. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 30.07.85.

1-2 Hva sameiet omfatter

- 51 boligseksjoner i 2 blokker på eiendommen gnr. 85, bnr. 113 (tidligere bnr.113 og 114) i Oslo kommune.
- I underetasjen i den ene blokken (Selvbyggerveien 110) ligger en 2-roms leilighet. Denne er ikke seksjonert og betraktes som tilhørende sameierne i fellesskap. Det tilkommer styret å leie ut leiligheten.
- Begge blokkene har loft og kjeller med boder og fellesrom.
- Sameiet er medeier i Årvoll kabel TV

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Sameiet har ingen parkeringsplasser.

1-3 Beliggenhet og adresse

- Selvbyggerveien 189-193 0591 Oslo 5 seksjonsnr. 1-21
- Selvbyggerveien 104-110 0591 Oslo 5 seksjonsnr. 22-51

1-4 Sameiet rettigheter i andre eiendommer

(1) Følgende parter/andeler i fellesarealet og fellesinnretninger på boligfeltet Tonsenhagen/Rødberget, som sameiet eier og disponerer i et tingsrettslig sameie sammen med Boligsameiet Tonsenhagen nr. 20 og Boligsameiet Tonsenhagen nr. 21:

- 9718/75272 deler av fellesarealet på ca. 100 da., gnr. 85, bnr. 69 og 74 og 231, se skjøte av 15.01.1962.
2. 204/3832 deler i A/L Tonsenhagen Velhus, Selvbyggerveien 102 B, 0591 Oslo 5.
- En forholdsmessig andel i 2 vaktmesterleiligheter, d.v.s. andel i
seksjon nr.? i Boligsameiet Tonsenhagen nr. 4
seksjon nr.? i Boligsameiet Tonsenhagen nr. 6
- En forholdsmessig andel i "felles vaskeri nr. 1", oppført på eiendommen gnr. 85, bnr. 119, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen nr. 20.
- En forholdsmessig andel i "felles vaskeri nr. 2" og "felles fyrhus nr. 4", oppført på



Tonsenhagen 19 Boligsameie

- eiendommen gnr. 85, bnr. 133, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen nr. 17.
6. En forholdsmessig andel i "felles vaskeri nr. 3" og "felles fyrhus nr. 5", oppført på eiendommen gnr. 85, bnr. 140, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen nr. 18.
 7. En forholdsmessig andel i "felles fyrhus nr. 1", innebygget i eiendommen gnr. 85, bnr. 116, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen nr. 16.
 8. En forholdsmessig andel i "felles fyrhus nr. 2", innebygget i eiendommen gnr. 85, bnr. 119, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen nr. 20.
 9. En forholdsmessig andel i "felles fyrhus nr. 3", innebygget i eiendommen gnr. 85, bnr. 147, tilhørende Boligsameiet Tonsenhagen nr. 15.
 10. En forholdsmessig andel i "garasjer til vaktmestertjenestens traktorer".
 11. En forholdsmessig andel av oppsparte fond og egenkapital vedrørende forannevnte fellesarealer (punkt 1) og felles innretninger (punktene 3-10) som forvaltes av felles-administrasjon for boligfeltet Tonsenhagen/Rødberget.

(2) "Vedtekter for areal av eiendommen Tonsenhagen og Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74, tidligere Østre Aker", fastsatt i 1953 som gjeldende for boligfeltet Tonsenhagen / Rødberget, anses som fortsatt gjeldende for sameiets forannevnte eiendom, og det forannevnte "fellesareal (gnr. 85, bnr. 69 og 74 og 231)", som sameiet eier sammen med de øvrige sameiere på feltet Tonsenhagen/Rødberget.

1-5 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

- 1-roms leilighet har sameiebrøk på: 5190/393332 deler.
- 2-roms leilighet har sameiebrøk på: 6020/393332 deler.
- 3-roms leilighet har sameiebrøk på: 8547/393332 deler.
- 4-roms leilighet har sameiebrøk på: 9870/393332 deler.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer som til sammen kan erverve inntil 10%, dog begrenset til to seksjoner pr. blokk:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte



(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier

1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ved utleie skal eier på forhånd meddele styret skriftlig at vedtekter samt husordensregler er gjennomgått med leier/fremleier.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, samt midlertidig enerett til bruk av boder m.v. i kjeller og på loft i slik de tidligere hadde iht. leiekontrakt før seksjonering fant sted. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger eller annet fast belegg på balkong/terrasse, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Eventuell fjerning av installasjoner gjort av tidligere eier, påligger nåværende seksjonseier. Montering av badestamp o.l. eller flislegging, er ikke tillatt på balkong.

(6) Endring av utomhusplan som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i ovenfor, må ved rehabilitering og andre felles tiltak



Tonsenhagen 19 Boligsameie

på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(9) Ubebygde grunn, grøntanlegg m.v. disponeres slik sameiet til enhver tid treffer vedtak om.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Reptiler er ikke tillatt.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, kraner, låser, radiator, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, balkong-, veranda- og ytterdører til boligen
- j) bodskillevegger, boddør, dørlås/lås så lenge den disponeres av seksjonen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk. Seksjonseier har ansvar for utskifting av inngangsdør til seksjonen, balkongdør og vinduer i seksjonen. Det samme gjelder alle installasjoner montert av nåværende eller tidligere seksjonseier, jf pkt 3-1 (5) og (6).

(5) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonen er oppvarmet via fjernvarme, og seksjonseieren er ansvarlig for radiatorrør i seksjonen fra første tilmatningspunkt fra fellesrør.

(6) Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand og rapportere tilstand til styret årlig. Styret gjennomfører kontroll år over tilstanden som varsles i rimelig tid.

(8) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.



Tonsenhagen 19 Boligsameie

- (9) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (10) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (12) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (13) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (14) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles rør for varmeanlegg til radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av fellesvinduer, balkongrekkverk og ytterdører til fellesrom.
- (3) Når det gjelder varmeanlegget går sameiets vedlikeholdsplikt i seksjon frem til og med første tilmatningspunkt fra fellesrør.
- (4) Sameiets har ansvar for utskifting av sluk, fellesvinduer, balkongrekkverk samt ytterdører til fellesrom. Videre har sameiet ansvar for vedlikehold og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1. Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Trappevask /matteleie fordeles likt per seksjon. Løpende lån tatt opp før 2006 og senere refinansiert for balkongarbeidene rammes ikke av punkt 5-1.



Tonsenhagen 19 Boligsameie

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kabel-TV betales likt per seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1)).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene og post som fordeles likt per seksjon.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

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



Tonsenhagen 19 Boligsameie

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende er i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.



(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2.

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og medlemmer til komiteer og utvalg
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.



Tonsenhagen 19 Boligsameie

- (5) De gjeldende husordensregler vedtas til enhver tid på ordinært sameiermøte.
(6) Den gjeldende Instruks for oppgangstillitsvalgte vedtas til enhver tid på ordinært årsmøte.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- endring av vedtektene og ordensregler



Tonsenhagen 19 Boligsameie

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,



Tonsenhagen 19 Boligsameie

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 VEDRØRENDE ADMINISTRASJONEN AV FELLES -AREALET OG FELLESINNRETNINGER PÅ BOLIGFELTET TONSENHAGEN / RØDBERGET

1) Sameiet skal være medlem av Fellesstyret Tonsenhagen/Rødberget.

(2) Sameiets styreleder, eller en annen representant valgt av Årsmøtet, skal representere sameiet i et "felles administrasjonsorgan" som består av representanter fra samtlige 4 sameiere på boligfeltet.

(3) Sameiet bærer sin forholdsmessige andel av de felles administrasjonsomkostninger, fremlagt i et "fellesregnskap" for boligfeltet. Regnskapet skal vise inntekter og utgifter i de forskjellige anvendelser. Dette "fellesregnskap" skal fremlegges om mulig for årsmøtet sammen med årsregnskapet for sameiet.

4) Ordningen med at Posttjenestemennenes Borettslag I A/L har betalt en årlig velforeningskontingent pr. leilighet til Fellesstyret og for tjenester, gjøres gjeldende for sameiet.

Vedlegg 2 til sak 7. Innkomne forslag. Sak 1 Fjerning av trær.





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 6568 Selskapsnavn: Tonsenhagen 19 Boligsameie

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
E-post: oef@obos.no

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